4. SISTEMA REGISTRAL

CONSULTAS

RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 4 de febrero de 2013

Informe sobre posibilidad de enajenación de inmuebles por entidades locales mediante adjudicación directa

Índice: 1. Normativa aplicable. 2. Determinación del Régimen Legal a aplicar. A) La legislación básica sobre el régimen jurídico de las Administraciones públicas. B) La legislación básica sobre contratos administrativos. C) La legislación autonómica. D) El Derecho estatal como supletorio. E) El caso especial de Ceuta y Melilla. Conclusiones.

1. NORMATIVA APLICABLE

Son diversos los grupos normativos que, de una u otra manera, afectan a la materia objeto de análisis.

A) Por un lado, la legislación sobre Régimen Local, constituida fundamentalmente por:

– La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que dedica a la materia el artículo 5 y las disposiciones transitorias 1.ª y 2.ª;

– El Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril: título VI «Bienes, actividades y servicios y contratación», capítulo I. «Bienes». Artículo 80 y la disposición final 7.ª 1.*b);*

– El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales: título I, capítulo V: «Bienes», artículos 109 a 119.

B) Por otro, la normativa sobre Patrimonio de las Administraciones Públicas, constituida por:

– La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas: título V «Gestión patrimonial», capítulo V «Enajenación y gravamen», sección 2.º «Enajenación de inmuebles», artículos. 135 a 141 y la disposición final 2.ª apartado 5;

– El Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas: título V «Gestión patrimonial», capítulo II. «Enajenación de inmuebles y derechos sobre los mismos», artículos 91 a 118;

C) Las diversas normas aprobadas por las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias estatutarias y, en particular, la relativa a régimen local, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148.1.2.ª CE.

D) Las normas sobre contratación pública. En particular:

– El Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre: Artículos 2.3; 4.1.*p)* y 2; 20; y disposición final 2.ª 3.

2. DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL A APLICAR

A) *La legislación básica sobre el régimen jurídico de las Administraciones públicas*

La materia en cuestión ha sido tradicionalmente –y sigue siendo hoy día– abordada específicamente por las normas reguladoras del régimen local.

Así lo hacía el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales de 27 de mayo de 1955, derogado por el actual de 13 de junio de 1986 (DA 2.ª 1).

Hoy día ha de tenerse en cuenta la esencial transformación de la estructura territorial de España operada por la Constitución de 27 de diciembre de 1978, en cuyo artículo 2.º se reconoce el derecho a la autonomía de las nacionalidades y regiones que componen la Nación Española, principio que se desarrolla en el título VIII, «De la organización territorial del Estado». En éste, además de instituirse la figura de las Comunidades Autónomas, se reconoce a éstas autonomía para la gestión de sus intereses (art. 137). Y en los artículos 148 y 149 se delimitan las competencias que, respectivamente, pueden asumir en sus Estatutos y las que corresponden necesariamente al Estado. En concreto, inciden aquí varios títulos competenciales del Estado, que a su vez delimitan las competencias de las Comunidades Autónomas:

a) Bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas (art. 149.1 18.ª, inciso 1.º);

b) Legislación básica sobre contratos administrativos (art. 149.1 18.ª, inciso final).

c) A su vez, las Comunidades Autónomas pueden asumir las funciones que correspondan a la Administración del Estado sobre las Corporaciones locales y cuya transferencia autorice la legislación sobre Régimen Local (art. 148.1 1.ª). Posibilidad de la que, dicho sea de paso, han hecho uso todas ellas en sus respectivos Estatutos.

Atendiendo a esta distribución de competencias, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, establece en su disposición transitoria 1.ª que:

«Las disposiciones que ha de refundir el Gobierno en uso de la autorización que le confiere la disposición final primera de esta Ley constituyen la legislación del Estado transitoriamente aplicable en los términos de los diferentes apartados de su artículo 5, teniendo, en consecuencia, según los diversos supuestos en él contemplados, el carácter de normativa estatal básica o, en su caso, supletoria de la que puedan ir aprobando las Comunidades Autónomas.»

El artículo 5 reconoce a las entidades locales, para el cumplimiento de sus fines y en el ámbito de sus competencias, plena capacidad jurídica para, entre otras cosas, enajenar toda clase de bienes y celebrar toda clase de contratos.

A su vez, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, en su disposición final 7.ª 1.*b),* dice que:

«b) En las materias reguladas por los títulos VI y VII se inferirá el carácter básico de sus preceptos según disponga la legislación estatal vigente en aquéllas. En todo caso, tendrá carácter básico el artículo 151.*a).»*

El título VI es precisamente el que regula el régimen de los bienes locales, según quedó indicado más arriba.

Por lo tanto, de las disposiciones transcritas de ambos textos legales se desprende que el carácter básico o supletorio de cada precepto concreto habrá de determinarse en función de la materia o materias objeto del mismo, a través de una labor de inferencia.

En otras palabras, es la materia objeto de un concreto precepto la clave para determinar el carácter básico o supletorio de éste.

El proceso entraña una considerable dificultad, sobre todo en aquellas materias que, por estar reguladas en normas preconstitucionales –como era, precisamente, el caso de los bienes públicos, objeto del Decreto de 27 de mayo de 1955, vigente en el momento de aprobarse el TR de Régimen Local, y en la Ley de Patrimonio del Estado de 1964– no establecían nada sobre el carácter básico o no de sus disposiciones.

Consciente de ello, la nueva Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en su Exposición de Motivos, señala en su apartado III lo siguiente:

«En materia de relaciones interadministrativas resultaba inaplazable la identificación precisa de las normas que configuran el régimen patrimonial general de todas las Administraciones públicas.

Este régimen tiene su núcleo fundamental en las normas que se declaran básicas en ejercicio de la competencia atribuida al Estado por el artículo 149.1.18.ª de la Constitución para aprobar las "bases del régimen jurídico de las Administraciones Públicas", materia de la que el régimen patrimonial no constituye sino una parcela, y la "legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas".

La aprobación de esta legislación básica satisface dos requerimientos esenciales, desde el punto de vista técnico jurídico, para el ordenamiento patrimonial: por un lado, cerrar, por su vértice superior, el bloque regulador de los bienes de las Administraciones públicas satisfaciendo una demanda planteada no sólo por normas estatales, sino también por los ordenamientos autonómicos y, por otro, eliminar la inseguridad jurídica que genera tener que extraer las bases de la legislación sobre patrimonio por vía interpretativa de unas normas que no han sido dictadas con esta finalidad, problema que ha aflorado en los contenciosos que han llegado al Tribunal Constitucional y que repercute negativamente en la labor legislativa autonómica, que ha de moverse en una zona caracterizada por su indefinición.»

En coherencia con ello, la disposición final 2.ª concreta, en sus diversos apartados, el carácter de los preceptos de la Ley, según los diferentes títulos competenciales en que se funda cada uno. Así, el apartado 5 relaciona todos aquellos que tienen el carácter de legislación básica, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18.ª de la Constitución.

Es por ello más que significativo, a los efectos que aquí nos ocupan, el que el artículo 137.4 de la Ley, que recoge los supuestos tasados en que se admite la enajenación directa de inmuebles públicos, no se mencione en dicha disposición.

En efecto, a la vista de la expresiva declaración de su Exposición de Motivos transcrita más arriba, la omisión de este artículo –y de todo el título V, sobre gestión patrimonial, con la única excepción del artículo 121.4.º (sobre adquisición de derechos de propiedad incorporal mediante contrato administrativo)– no puede responder más que la negación de su carácter de normas básicas del artículo 149.1 18.ª CE.

De lo que cabe concluir que no son aplicables a las Entidades Locales, como normas de carácter básico, los supuestos de enajenación directa de inmuebles recogidos en el artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Éste ha sido por lo demás el criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, como las de 5

de enero de 2005 («BOE» 4 de marzo), 25 de marzo y 30 de abril de 2008 («BOE» de 16 de abril y 23 de mayo), 13 de mayo de 2009 («BOE» de 9 de junio), 20 de abril y 5 de octubre de 2011 («BOE» de 12 de mayo de 2011 y 17 de enero de 2012). A tenor de la última citada:

«2. Dispone el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local en su artículo 80 que la enajenación de bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta o permuta. Cabe señalar además que el propio artículo 112, párrafo segundo, del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, determina que no será necesaria subasta en los casos de enajenación de bienes patrimoniales mediante permuta en determinadas condiciones.

3. De estos preceptos se deduce que la subasta pública es la regla general en materia de enajenación de los bienes de las Corporaciones Locales y que la circunstancia de haber quedado desierta la subasta no está contemplada en las normas como excepción a esa regla general. El artículo 120 Real Decreto Legislativo 781/1986, que recogía los supuestos excepcionales de contratación directa, se refería a los supuestos de contratación de obras y servicios y no a la enajenación de bienes, que tiene su regulación específica en el capítulo I y, en concreto, en los citados artículos 80 y 112 del texto refundido, que no contemplan la excepción de que haya quedado desierta la subasta. Debe tenerse en cuenta, además, que los artículos 112 y 120 han sido derogados por la disposición derogatoria de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, Ley cuya aplicación a la venta de inmuebles queda expresamente excluida en su artículo 4.*p)*.

4. Que la enajenación por subasta pública sea la regla general de la enajenación de los bienes patrimoniales de la Entidades Locales, ha sido igualmente afirmado en reiteradas ocasiones por este Centro Directivo (véase Resoluciones señaladas en los "Vistos"). No sólo la interpretación literal de aquellos preceptos lleva a esta conclusión, también lo hace el sentido teleológico de la norma. La finalidad no es otra que salvaguardar la publicidad, competencia y libre concurrencia que debe regir en la contratación con las Administraciones Públicas en cuanto al contratante, lograr el mejor postor en la adquisición de unos bienes que por su especial carácter de pertenecientes al municipio deben servir al interés general, así como evitar la desvalorización de los bienes de los entes públicos.

5. Y, como ya ha señalado esta Dirección General, no cabe aplicar el régimen de enajenación directa de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, pues el legislador ha excluido la posibilidad de aplicar supletoriamente los preceptos relativos a la enajenación de bienes a la Administración Local al no relacionar los artículos 136 a 145, que regulan dicha cuestión, en la disposición final segunda como legislación supletoria de la Administración Local.»

B) *La legislación básica sobre contratos administrativos*

Dado el evidente carácter contractual de la enajenación de inmuebles, cabe examinar de qué modo es ésta abordada en las normas básicas sobre contratación pública.

Dichas normas se contienen fundamentalmente en el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Así, el artículo 2, al regular el ámbito de aplicación del Texto, establece en su apartado 3 que:

«3. La aplicación de esta Ley a los contratos que celebren las Comunidades Autónomas y las entidades que integran la Administración Local, o los organismos dependientes de las mismas, así como a los contratos subvencionados por cualquiera de estas entidades, se efectuará en los términos previstos en la disposición final segunda.»

La citada disposición, después de establecer en sus apartados 1 y 2 los preceptos del Texto dictados al amparo del artículo 149.1 6.ª y 8.ª CE, añade en su apartado 3 que:

«3. Los restantes artículos de la presente Ley constituyen legislación básica dictada al amparo del artículo 149.1.18.ª de la Constitución en materia de legislación básica sobre contratos administrativos y, en consecuencia, son de aplicación general a todas las Administraciones Públicas y organismos y entidades dependientes de ellas.»

El inciso final recoge una exhaustiva relación de artículos o parte de los mismos que no se consideran básicos. Entre ellos no se encuentran ni el ya citado artículo 2.3, ni los artículos 4 («negocios y contratos excluidos») apartados 1.*p)* y 2 y 20 (Contratos privados).

A tenor del citado artículo 4.1.*p):*

«1. Están excluidos del ámbito de la presente Ley los siguientes negocios y relaciones jurídicas:

p) Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles...

2. Los contratos, negocios y relaciones jurídicas enumerados en el apartado anterior se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.»

Por su parte, el artículo 20, sobre contratos privados, establece en su apartado 1 inciso primero que:

«1. Tendrán la consideración de contratos privados los celebrados por los entes, organismos y entidades del sector público que no reúnan la condición de Administraciones Públicas.»

Añadiendo en su apartado 2 que:

«2. Los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la presente ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

No obstante, serán de aplicación a estos contratos las normas contenidas en el título V del Libro I, sobre modificación de los contratos.»

Estando pues excluida la enajenación de inmuebles pertenecientes a las Entidades Locales del ámbito de este Texto, vemos que tanto el artículo 4.2 como el 20.2, ambos de carácter básico, según la disposición final 2.ª, se remiten en primer lugar a la normativa específica que le sea de aplicación. Sólo en defecto de ésta el Texto ordena aplicar:

a) Los principios de la propia Ley, para aclarar las dudas o lagunas que pueda plantear su interpretación.

b) Las normas de la misma Ley y sus disposiciones de desarrollo y, supletoriamente, las normas de derecho administrativo, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato; y las normas de derecho privado, en cuanto a sus efectos y extinción.

El primer supuesto parece referirse más bien a los supuestos de insuficiencia u oscuridad de la normativa aplicable a los contratos excluidos, y por ello posiblemente alude a la aplicación de los principios inspiradores del Texto, más que de preceptos concretos del mismo. El segundo, en cambio, sí parece regular claramente el régimen jurídico aplicable a los contratos excluidos.

En cualquier caso, existiendo en la materia que nos ocupa una regulación específica, tanto estatal [las normas citadas en la letra A) del apartado I de este informe], como autonómica, difícilmente podrá acudirse a la normativa supletoria que se menciona.

C) *La legislación autonómica*

Como se ha dicho ya más arriba [apartado I C) de este informe], además de la normativa estatal citada en los apartados A y B, existe una profusa legislación autonómica, dictada en desarrollo de las bases estatales dictadas en virtud del artículo 149.1 18.ª CE.

Cabe plantearse pues si, ante la exclusión del carácter básico de las normas de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas sobre gestión patrimonial, entre las que se incluyen las relativas a la enajenación de bienes, muebles e inmuebles, es posible que las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de sus competencias sobre régimen local, regulen supuestos específicos de enajenación directa por parte de Entes locales.

Creemos que la respuesta ha de ser positiva.

En efecto, el hecho de que el legislador estatal no haya atribuido carácter básico los preceptos de la Ley 33/2003 sobre gestión patrimonial significa tan sólo que no serán aplicables con tal carácter a todas las Administraciones públicas.

En otras palabras, que dicho legislador no ha considerado necesario para salvaguardar las garantías de publicidad, igualdad, libre concurrencia y seguridad jurídica que rigen la contratación pública el establecimiento de una normativa básica que regule tales extremos.

Cabe citar en este sentido la sentencia del Tribunal Constitucional (Sala Primera) número 162/2009 de 29 junio (RTC 2009/162) que, con referencia precisamente al carácter básico del régimen de adjudicación de determinados contratos en la Ley 33/2003, declara lo siguiente:

«Pues bien, el apartado 5 de la disposición final segunda de la Ley 33/2003, en consonancia con su exposición de motivos, proclama el carácter básico, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 149.1.18 CE, de diversas disposiciones de esta Ley, entre las que se encuentra precisamente su artículo 107.1, que establece la regla general de adjudicación por concurso de los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales de todas las Administraciones públicas, y las posibles excepciones a esta regla (supuestos de adjudicación directa). El establecimiento por el legislador estatal de esta norma, al amparo del artículo 149.1.18 CE, responde a la vinculación de las bases estatales con las garantías de publicidad, igualdad, libre concurrencia y seguridad jurídica, que rigen la contratación pública [SSTC 141/1993, de 22 de abril (RTC 1993, 141), F. 5, y 331/1993, de 12 de noviembre (RTC 1993, 331), F. 6], a fin de asegurar a los ciudadanos un tratamiento uniforme en sus relaciones con las Administraciones públicas, que se vería comprometido, en lo que aquí importa, si las formas de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales pudieran ser diferentes en las distintas partes del territorio nacional.

Ciertamente, tanto la subasta como el concurso son formas de adjudicación de los contratos susceptibles de satisfacer las garantías de publicidad, igualdad, libre concurrencia y seguridad jurídica. No obstante, que el legislador estatal haya optado por el concurso como forma de adjudicación de los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales de las Administraciones públicas (sin perjuicio de los supuestos excepcionales en los que se admite la adjudicación directa), excluyendo en todo caso la subasta, no puede reputarse como una decisión que exceda del común denominador normativo que encierra el título básico contenido en el artículo 149.1.18 CE, sin que le corresponda a este Tribunal fiscalizar la oportunidad de esa concreta opción del legislador, plasmación de una legítima opción política.»

Siendo así, no parece haber obstáculo en que las Comunidades Autónomas regulen supuestos específicos de enajenación directa de inmuebles por parte de las Entidades Locales de su territorio, los cuales podrán coincidir total o parcialmente, o no con los establecidos en el repetido artículo 137.4 de la Ley estatal 33/2003.

De hecho, esto es lo que ha ocurrido en la realidad.

En efecto, las diversas normas sobre régimen local de las Comunidades Autónomas abordan la materia relativa a la gestión de los bienes patrimoniales locales, recogiendo supuestos de enajenación directa que, desde luego, se separan en ocasiones de lo establecido en la normativa local estatal.

A título ejemplificativo examinaremos las normas dictadas por las Comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña y Madrid.

a) Andalucía:

Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece en su artículo 19 que:

«Las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas.»

El artículo 20 regulaba las diferentes formas de enajenación, estableciendo la subasta como regla general y el concurso en supuestos excepcionales. Este precepto fue, sin embargo, derogado por la disposición derogatoria única.1.4 de Ley 5/2010, de 11 de junio.

El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, dictado en desarrollo de esta ley, dedica su artículo 12 a las reglas para la adquisición y disposición onerosas de bienes inmuebles patrimoniales, estableciendo en su apartado 1, que:

«Los actos de adquisición y disposición onerosas de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas,…»

El artículo 18, relativo a la subasta, establece a su vez que:

«1. Cuando el procedimiento de licitación sea la subasta, si tras la lectura de las ofertas económicas se produjese un empate entre las mismas, la adjudicación se efectuará por el trámite de "puja a la llana".

2. Si la subasta resultare desierta, la Entidad Local podrá optar entre la enajenación mediante el procedimiento negociado sin publicidad o la realización de sucesivas licitaciones, rebajándose o incrementándose el valor de tasación según se trate de enajenación o adquisición, sin que dicha rebaja o incremento pueda exceder del veinticinco% del valor de tasación originario.»

b) Cataluña

La Ley Municipal y de Régimen Local de Cataluña, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, establece en su artículo 209.3, «Enajenación y gravamen», que:

«209.3 La enajenación de bienes patrimoniales tiene que hacerse por subasta pública, a menos que se trate de una permuta. Este trámite no es nece-

sario en el caso de bienes muebles o en los casos excepcionales determinados por el artículo 206.3.*a).»*

El precepto objeto de remisión se refiere a la adquisición de bienes a título oneroso, exigiendo para la misma:

«a) El cumplimiento de las normas sobre contratación de los entes locales. No obstante, con informe previo del Departamento de Gobernación y Relaciones Institucionales, puede procederse a la adquisición directa cuando lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio a satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario. También puede procederse a la adquisición directa en supuestos de urgencia extrema.»

Todo ello sin perjuicio, conforme al artículo 215, de las normas específicas que puede establecer la legislación sectorial correspondiente.

El Reglamento de patrimonio de los entes locales de Cataluña aprobado por Decreto 336/1988, de 17 de octubre y vigente en lo que no se oponga al texto anterior, prevé como regla general en su artículo 42 la subasta pública, «de acuerdo con la normativa reguladora de la contratación de los entes locales, excepto que se trate de una permuta y con las excepciones que fijan los artículos siguientes».

Conforme al artículo 43:

«El trámite de subasta no es preciso en el supuesto de bienes muebles o en el caso excepcional en que se puede proceder a la enajenación directa cuando lo requieran las peculiaridades de los bienes, las necesidades del servicio a satisfacer o las limitaciones del mercado inmobiliario, previo informe del Departament de Governació, que tiene que emitirlo en el plazo de 30 días; transcurrido éste sin resolución se pueden proseguir las actuaciones. También se puede proceder a la enajenación directa en supuestos de urgencia extrema.»

Y el artículo 44 admite asimismo la enajenación directa a los colindantes o la permuta con terrenos de éstos de las parcelas sobrantes, entendiendo por tales aquellas que por su reducida extensión, forma irregular o emplazamiento, no son susceptibles de uso adecuado (art. 12).

Asimismo, los bienes no utilizables, después de valorados técnicamente, pueden ser enajenados por venta directa (art. 45).

Admitiendo por su parte el artículo 46 la aportación directa en propiedad de bienes patrimoniales a las sociedades civiles, mercantiles, cooperativas u otros entes creados por aquéllos o en los que tengan participación, para la prestación de servicios o actividades económicas.

a) Madrid

Ley 2/2003, de 11 de marzo, de Administración Local de Madrid dedica a la materia los artículos 91 y siguientes, de los que cabe extraer lo siguiente:

El apartado 2.º del artículo 91, con referencia a los bienes de los patrimonios públicos de suelo, así como los restantes bienes patrimoniales de las Enti-

dades Locales que resultan clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable, prevé su enajenación por alguna de las formas previstas en la Ley 9/2001, de 17 de julio (LCM 2001, 385 y LCM 2002, 61), del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Conforme al apartado 3.

«La enajenación de los restantes bienes patrimoniales sólo podrá realizarse por subasta, salvo en el caso de permuta entre bienes de carácter inmobiliario, cuando la diferencia de valor entre los mismos no exceda del 40 por 100 del que lo tenga mayor.

También podrán cederse gratuitamente a Entidades o Instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los vecinos, así como a las Instituciones privadas sin ánimo de lucro. Las cesiones deberán ser comunicadas al órgano competente en materia de régimen local de la Comunidad de Madrid.»

Admitiendo como único supuesto de enajenación directa en el artículo 92, el de las parcelas sobrantes, exigiendo además como requisito adicional, que sean calificados por la mayoría absoluta del pleno del Ayuntamiento, previa apertura de expediente con información pública por un mes.

Como vemos, la normativa autonómica varía en cuanto a los supuestos de admisibilidad de enajenación directa de inmuebles locales y a los requisitos exigidos en cada uno de ellos.

En tales términos cabe pues admitir dicha forma de enajenación, al margen de lo dispuesto en la Ley estatal de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

D) *El Derecho estatal como supletorio*

Dada la falta de carácter básico de las normas sobre enajenación de inmuebles públicos recogidas en el título VI de la Ley 33/2003, cabría plantearse la posibilidad de que las Entidades Locales de aplicasen las mismas como normas supletorias, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.3 inciso final CE, a cuyo tenor:

«El derecho estatal será, en todo caso, supletorio del derecho de las comunidades Autónomas.»

Por supuesto que la cuestión sólo podría plantearse respecto a aquellas Entidades Locales ubicadas en Comunidades Autónomas que no hubiesen dictado norma alguna sobre la materia, algo ciertamente difícil.

En cualquier caso, creemos que el derecho estatal supletorio a aplicar en tal supuesto sería, no el contenido en la Ley 33/2003, sino el más específico de las normas sobre régimen local mencionadas en la letra A del apartado I de este informe. En concreto, el Texto Refundido de 18 de abril de 1986 y el Reglamento de Bienes de 13 de junio del mismo año.

En ambos textos se establece como regla general la subasta, salvo contadas excepciones que, salvo en algún caso aislado, no coinciden con las del artículo 137.4 de la Ley 33/2003 (v. arts. 80 y 109 y ss, respectivamente).

E) El caso especial de Ceuta y Melilla

Ambas Ciudades Autónomas constituyen casos específicos, dada la carencia en ambas tanto de competencias legislativas como de órganos de dicho carácter.

De acuerdo con sus respectivos Estatutos de Autonomía, aprobados por sendas Leyes Orgánicas de 13 de marzo de 1995 (números 1 y 2), ambas Ciudades Autónomas tienen plena capacidad para adquirir, administrar y enajenar los bienes que integran su patrimonio (art. 35.2), En materia de contratos y régimen de bienes, entre otros extremos, se rigen por lo establecido, con carácter general, por la legislación del Estado sobre Régimen Local, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de cada Ciudad establecidas por el propio Estatuto (art. 30). Y en lo no previsto en el mismo y en las normas que en su desarrollo dicte cada Ciudad Autónoma, será de aplicación la legislación del Estado (D.A. 1.ª de ambos Estatutos).

Por lo tanto, la enajenación de bienes en ambas Ciudades Autónomas se regiría por las normas estatales citadas en el apartado 1 A) de este informe y no por la Ley 33/2003. No les serían pues de aplicación los supuestos del artículo 137.4 de esta última.

CONCLUSIONES

Primera. No es posible amparar la enajenación directa de inmuebles patrimoniales por parte de las Entidades Locales en ninguno de los supuestos del artículo 137.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al no tener carácter básico, según resulta de la disposición final 2.ª, apartado 5, en relación con la Exposición de Motivos, apartado III, de dicha ley, según lo expuesto en el apartado 2 A) de este informe.

Tampoco cabría aplicar tal precepto como derecho supletorio, al amparo del artículo 149.3 CE, según lo razonado en el precedente apartado 2 D).

Segunda. Tampoco es posible acudir a los procedimientos regulados en la legislación básica sobre contratos del sector público, según lo expuesto en el apartado 2 B) de este informe.

Tercera. Sí cabe, en cambio, que las Comunidades Autónomas, en ejercicio de sus competencias sobre régimen local estatutariamente asumidas, prevean legalmente supuestos específicos de enajenación directa de bienes inmuebles por parte de las Entidades Locales de su territorio, según lo expuesto en el apartado 2 D) de este informe.

Cuarta. En el caso especial de las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, la enajenación de sus bienes patrimoniales se regiría por lo dispuesto en la legislación estatal sobre régimen local, y no por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Madrid, 4 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de agosto de 2013

1. En fecha 16 de julio de 2013 se presenta en el Registro General del Ministerio de Justicia, escrito firmado por don .....

2. En esencia, el escrito contiene lo siguiente:

«Al amparo de lo señalado en el artículo 23.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, que señala "… Los Registradores podrán llevar también los libros y cuadernos auxiliares que juzguen conveniente para la adecuada gestión del Registro", en el Registro Mercantil de Madrid se ha hecho imprescindible la apertura de un Libro previo al Libro Diario de Presentación, al que se ha denominado Libro de Entrada…

Obviamente, para realizar esta función ha sido necesario implementar unos medios materiales y humanos cada vez más numerosos (personas, equipos ofimáticos y espacio), cuyo coste en las actuales circunstancias cada vez es más difícil de asumir.

El arancel de los Registradores Mercantiles, estaba pensado para soportar los costes de cada operación registral en su fase precisa, y al ser de una antigüedad de 40 años, lógicamente no preveía ningún número especial para las operaciones que se describen en este escrito.

Sobre la base de lo señalado en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil en su apartado *e)*… lo más adecuado para la minutación de las operaciones registrales que se describen, es el número 1 del arancel previsto para el asiento de presentación de todo título o documento en el Registro Mercantil, siendo posible también hacerlo por el número 20 del citado arancel que señala…

Por las razones anteriores, ruego a V.I. si considera procedente su aplicación sobre lo expuesto en los puntos anteriores.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Objeto.

Se consulta a esta Dirección General la posibilidad de minutar por los Asientos practicados en un Libro previo al Libro Diario que se dice se ha abierto en el Registro Mercantil de Madrid, como «libro o cuaderno auxiliar que se ha juzgado conveniente para la adecuada gestión del Registro».

II. Cuestión Previa.

No es materia de esta consulta la posibilidad de apertura de un Libro previo al Libro Diario. En cualquier caso, cabe hacer tres matizaciones:

Debe considerarse, con la terminología usada en el artículo 23.3 del Reglamento del Registro Mercantil, que se trata de un «Libro o cuaderno auxiliar», sin contenido jurídico legalmente predeterminado.

Resulta desacertado llamarle «Libro de Entrada», ya que podría dar lugar a confusión con el así denominado en el Reglamento Hipotecario.

La existencia de tal libro o cuaderno auxiliar, no exime de ninguna de las obligaciones legales referentes al Libro Diario o a la llevanza del Registro.

III. Posibilidad de minutar por los Asientos practicados en el citado Libro o cuaderno.

La disposición adicional quinta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, en su último inciso establece claramente:

«Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno.»

En consecuencia, esta Dirección General entiende que no procede minutar la práctica de asientos en el Libro o Cuaderno Auxiliar a que se refiere la consulta.

Madrid, 30 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de septiembre de 2013

En escrito de fecha 15 de julio de 2013, el registrador mercantil de Fuerteventura, don Fernando-Eduardo Anegón Hijosa plantea a este Centro Directivo una consulta sobre la competencia funcional de los Registros Mercantiles Insulares. En concreto, pregunta si los Registros Mercantiles Insulares deben asumir o no la llevanza del Registro de Bienes Muebles correspondiente a la isla respectiva.

Vistos: el artículo 16 del Reglamento del Registro Mercantil, el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación, el Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, que modifica la demarcación de los Registros Mercantiles, la Orden del Ministerio de Justicia de 20 de junio de 1996 («BOE» de 27 junio), la Instrucción de esta Dirección General de fecha 21 de junio de 1996 («BOE» de 27 de junio), y la Resolución de este Centro Directivo de fecha 11 de abril de 2000.

Esta Dirección General considera que la respuesta ha de ser necesariamente negativa. Los Registros Mercantiles Insulares no tienen dentro de su compe-

tencia funcional la llevanza del Registro de Bienes Muebles, que corresponde, por el momento, en exclusiva, al Registro Mercantil de la capital de la respectiva provincia. Y ello por las razones que a continuación se exponen.

El Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación, con entrada en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», que tuvo lugar el 23 de diciembre de 1999, es decir el 23 de febrero de 2000, crea, mediante su disposición adicional única, el Registro de Bienes Muebles, haciendo realidad la previsión contenida en disposiciones legales anteriores (Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias; Ley 6/1990, de 2 de julio, de modificación de la Ley de venta de bienes muebles a plazos, y Ley 28/1998, de 13 de julio, de venta a plazos de bienes muebles).

No contiene dicho Real Decreto 1828/99, desarrollo de la estructura y organización del Registro de Bienes Muebles, limitándose a concretar ciertas reglas acerca del Registro Central de Bienes Muebles. Pero, en relación con los Registros provinciales, en su disposición transitoria única, sobre competencia, establece que, hasta que no se modifique la demarcación registral del Registro de Bienes Muebles, las secciones que lo integran seguirán cargo del registrador de la propiedad y mercantil que en el momento de la entrada en vigor de este Real Decreto ostente la competencia.

Hasta este momento no se ha dictado norma alguna acerca de la demarcación registral del Registro de Bienes Muebles.

Al crearse el Registro de Bienes Muebles, por tanto, no hay intención de alterar las competencias registrales preexistentes sobre las diferentes secciones que integran aquél, que hasta ese momento constituían Registros diferentes (Venta a plazos de bienes muebles, Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, Buques, Aeronaves, etc….).

La única excepción a ese criterio es la establecida para el antiguo Registro de Hipoteca Mobiliaria, ya que la misma disposición transitoria única del Real Decreto 1828/1999 señala que «No obstante, los libros del Registro de Hipoteca Mobiliaria deberán trasladarse al Registro de Bienes Muebles en el plazo máximo de 1 año a contar de la entrada en vigor de este Real Decreto». Con esa única salvedad, la competencia funcional registral se mantiene inalterada en relación con las secciones integradas en el Registro de Bienes Muebles.

Y es claro que a la entrada en vigor del mencionado Real Decreto 1828/1999, los Registros Mercantiles Insulares no ostentaban competencia funcional en ninguna de las materias integradas en el nuevo Registro de Bienes Muebles.

El Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, que modifica la demarcación de los Registros Mercantiles, como excepción al criterio general de que los Registros Mercantiles estén situados exclusivamente en la capital de cada provincia y en beneficio del fenómeno de la insularidad, dota de Registro Mercantil a las islas principales de las Comunidades Autónomas canaria y balear

que carecían de él. Pero sólo de Registro Mercantil y con la competencia propia de un Registro Mercantil *stricto sensu.*

Así resulta de su artículo 1.2 cuando indica que en cada uno de los nuevos Registros insulares, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1 del Reglamento del Registro Mercantil, se practicarán las «inscripciones que correspondan de los sujetos inscribibles que tengan su domicilio en la circunscripción del respectivo Registro». Y también de la disposición final primera cuando, con referencia al desarrollo del Real Decreto, sólo alude al «traslado del historial registral de las sociedades con domicilio social en las islas en las que se han creado nuevos Registros Mercantiles …».

Y lo confirmó la Orden del Ministerio de Justicia de 20 de junio de 1996 («BOE» de 27 de junio), dictada en desarrollo de la referida disposición final primera, cuando declaró en su preámbulo que, dado que el Real Decreto 388/1996 no alude a los Registros de Venta a plazos y de Buques, cuya llevanza está encomendada a los Registros Mercantiles Provinciales, deberá entenderse que estos Registros siguen a cargo de los mismos Registradores Mercantiles con sede en la capitalidad de la respectiva provincia. En consecuencia, se limitó a regular el traslado del historial jurídico de las sociedades mercantiles y demás personas físicas, jurídicas y entidades inscritas a los nuevos Registros insulares.

Del mismo presupuesto parte la Instrucción de esta Dirección General de fecha 21 de junio de 1996 («BOE» de 27 de junio), sobre normas de funcionamiento de los Registros Mercantiles Insulares.

Y no se altera este criterio en la Resolución de este Centro Directivo de fecha 11 de abril de 2000, dando respuesta a la consulta formulada por una de las registradoras titulares del Registro Mercantil de Barcelona, en la que, con referencia a la sección de buques, se indica que la competencia será asumida por los hasta ahora registradores de buques y, sólo en su defecto, será asumida por los registradores mercantiles provinciales, que, con relación a las provincias balear y canarias ha de entenderse como el Registro mercantil de la capital de la provincia *(cfr.* O.M. 20 de junio de 1996).

Madrid, 30 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

RESOLUCIONES

4.1 Relación de resoluciones dictadas durante el año 2013 aprobando o modificando modelos de contratos de financiación

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 13 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letras «F-SOF», y sus anexos, para ser utilizado por «Sofinloc Instituiçao Financiera de Crédito, S.A.», Sucursal en España. («BOE»de 11/3/2013). **2013/02646**

Resolución de 14 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación «L-SOF» y sus anexos, para ser utilizado por «Sofinloc Instituiçao Financiera de Crédito, S.A.», Sucursal en España. («BOE» de 11/3/2013) **2013/02647**

Resolución de 29 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles letras TR-1 y sus anexos para ser utilizado por «Transolver Finance Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.». («BOE» 5/7/2013) **2013/07341**

Resolución de 30 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y sus anexos para ser utilizado por «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.», con letra de identificación K. («BOE» 5/7/2013). **2013/07342**

Resolución de 31 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en

el modelo de contrato de arrendamiento financiero y sus anexos para ser utilizado por «Transolver Finance Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.», con letras de identificación L-TR. («BOE» 5/7/2013). **2013/07343**

Resolución de 3 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles por «Deutsche Leasing Ibérica Establecimiento Financiero de Crédito», letras de identificación «L-DLI.». («BOE» 5/7/2013) **2013/07344**

Resolución de 3 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero y sus anexos para ser utilizado por «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito», con letra de identificación H. («BOE» 5/7/2013) **2013/07345**

Resolución de 4 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles y sus anexos para ser utilizado por «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito», con letras de identificación F-CF. («BOE» 5/7/2013). **2013/07346**

Resolución de 28 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de vehículos, letras de identificación F-FC-L, y sus anexos, para ser utilizado por «FCE Bank PLC Sucursal en España». («BOE» 19/7/2013). **2013/07922**

Resolución de 28 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación R-DLL, y sus anexos I, II, y III, para ser utilizado por «De Lage Landen Internacional, BV, Sucursal en España». («BOE» 19/7/2013) . . . **2013/07924**

Resolución de 28 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-AEL, para ser utilizado por la «Asociación Española de Leasing y Renting». («BOE» 19/7/2013) **2013/07923**

Resolución de 2 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letras de identificación

F-AS-5, y sus anexos I, II, III, y IV, para ser utilizado por la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito. («BOE»19/7/2013) **2013/07925**

Resolución de 3 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación L-AS-1, y sus anexos I, II, y III, para ser utilizado por la Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito. («BOE» 19/7/2013) **2013/07926**

Resolución de 1 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra y sus anexos, letras de identificación «L-Cajamar 2009», por las veintiuna sociedades cooperativas de crédito integrantes de «Cajas Rurales Unidas, SCC (Cajamar)». («BOE» 3/9/2013) **2013/09303**

Resolución de 30 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-CALF-01, para su utilización por «Credit Agricole Leasing & Factoring, sucursal en España». («BOE» 17/10/2013) **2013/10872**

Resolución de 1 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de compraventa a plazos, letras de identificación C-P, y sus anexos, para ser utilizado por la entidad «Pieralisi España, S.L.U.». («BOE» 17/10/2013) **2013/10873**

4.2 Resoluciones dictadas durante el año 2013 en materia de impugnación de honorarios

RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 14 de enero de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de las entidades «P.Q. Suquimed, S.L.» y «Patrimonial Arrebola López, S.L.» y don ....., en nombre y representación de las entidades «La Leala Norte, S.L.» y «Baferal, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de enero de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 el 9 de enero de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2012, don ....., en nombre y representación de las entidades «P.Q. Suquimed, S.L.» y «Patrimonial Arrebola López, S.L.» y don ....., en nombre y representación de las entidades «La Leala Norte, S.L.» y «Baferal, S. L.», impugnan la factura número 1279/2011 expedida por el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, por importe de 27.922,78 euros.

Los recurrentes señalan en su escrito que en la factura impugnada (recibida con fecha 20 de diciembre de 2011) se consigna la cantidad de seis millones quinientos cincuenta y dos mil euros (6.552.000 euros), cuando el valor de la cancelación de hipoteca es cero euros (0 euros) que es el capital pendiente de amortizar, conforme a lo establecido en la norma 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Ello implicaría que los honorarios serían veinticuatro con cuatro céntimos (24,04 euros), sin perjuicio de las reducciones y bonificaciones que le sean aplicables a la factura.

A continuación manifiestan que la factura del Registro aplica los honorarios no solo con una base errónea, sino que además lo hace como si se tratara de la cancelación de 23 hipotecas, cuando en realidad se trata de una única hipoteca constituida sobre la finca 1632 de

ese Registro de la Propiedad. Aunque la finca se dividió con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, mediante escritura de «división material», la hipoteca fue concedida tan solo sobre la finca de origen. Por lo que consideran que se da una sola cancelación de hipoteca y no 23 como pretende el Registro de la Propiedad.

Asimismo, indican que incluso si la minuta del Registro fuese correcta, desde un punto de vista formal, ésta incurre en un importante defecto a nivel aritmético, puesto que por la cancelación de la hipoteca aplica a una base 6.552.000 euros unos honorarios de 1.421,878070 euros, cuando en aplicación de la regla establecida en la norma 2.1.*f)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, resulta una cantidad de 1.310,40 euros, todo ello sin tener en cuenta la reducción del 90%, sobre el capital que establece en el punto «g» de la menciona norma.

II

Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, emite el correspondiente informe de fecha 16 de enero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2012.

En dicho informe manifiesta que el recurso resulta claramente extemporáneo puesto que, como pone de manifiesto la Norma Sexta del anexo del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, el plazo para recurrir las minutas es de quince días, plazo que debe contarse desde la notificación o pago, habiéndose efectuado y la retirada y el abono de los honorarios el 1 de abril de 2011, según se acredita con la documentación aportada. Por tanto, presentado el recurso el 9 de enero de 2012, debe rechazarse por haber transcurrido con creces el plazo conferido al efecto.

El hecho de que se expidieran, a solicitud de los interesados, duplicados de la factura original, de conformidad con lo prevenido en el artículo 112 del Real Decreto 1496/2003, precepto que, a su juicio, fue aplicado con evidente flexibilidad, en modo alguno puede servir como pretexto para poder recurrir una minuta que no fue impugnada dentro de plazo.

Ni en el momento de presentarse la escritura, ni en el de retirarla, ni al abonar los honorarios, se solicitaron facturas desglosadas, circunstancia por la cual se expidió minuta de la forma habitual, aprovechando el momento de la retirada del documento para explicar al presentante los fundamentos de la minuta, haciéndosele notar las especialidades del caso, consistentes en que, la hipoteca en garantía de cuenta corriente a cancelar, debería dejarse sin efectos sobre las 23 fincas formadas de la división de la finca registral número 1632.

El Registrador indica que tampoco puede admitirse la existencia del error aritmético al que alude el recurrente porque, conforme a la regla establecida en la norma 2.1.*f)* del anexo del propio arancel, por el valor que excede de 601.012,10 euros se aplica una cantidad del 0,20 por mil, lo que da lugar a la cantidad de 1.421,878 euros, en lugar de los 1.310,40 euros reseñados en el recurso.

Por ello, el Registrador solicita que sea desestimado el recurso presentado por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de enero de 2012, para que alegasen en el plazo de quince días

cuanto estimaran conveniente, sin que se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para ello.

IV

Por Resolución de 17 de abril de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto entendiendo que la impugnación ha sido presentada fuera del plazo de los quince días previsto en la normativa aplicable.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de las entidades «P.Q. Suquimed, S.L.» y «Patrimonial Arrebola López, S.L.» y don ....., en nombre y representación de las entidades «La Leala Norte, S.L.» y «Baferal, S. L.», mediante escrito de 22 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2012, interpusieron recurso de apelación con los mismos argumentos expuestos en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que dio lugar a la Resolución objeto ahora de apelación, por lo que se dan por reproducidos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en este Centro Directivo el día 15 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga número 10, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de 10 días.

Con fecha 21 de junio de 2012 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de alegaciones efectuadas por el Registrador, en el que reitera lo ya manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta relativo a la presentación extemporánea del recurso de impugnación de minuta. La minuta fue abonada con fecha 1 de abril de 2011 según resulta de nota al margen del asiento de presentación y de la documentación bancaria aportada a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, recibiendo en el Registro, con fecha 9 de enero de 2012, el escrito por medio del cual se formulaba el recurso de honorarios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar si a un supuesto de cancelación de hipoteca le es aplicable el artículo 8 de la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

Segundo. Primera cuestión: extemporaneidad.

Respecto a la primera cuestión planteada, son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 1 de abril de 2011, según consta en la documentación aportada al expediente.
– El escrito de interposición tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10 con fecha 9 de enero de 2012 y en el Colegio de Registradores el día 20 de enero de 2012.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

El artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente recurso se invoca, también, error material o aritmético. Sin embargo, no cabe apreciar tal argumento. Por el contrario, lo que se plantea es una cuestión claramente sustantiva o de concepto. En consecuencia, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega.

Sin embargo, en el caso presente, concurre una circunstancia específica. Como resulta del Expediente:

– En fecha 23 de mayo de 2011, con fecha de entrada en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga de 26 de mayo de 2011, se presenta un escrito dirigido por los interesados en el que se afirma:

«Primero. Que con fecha 3 de marzo de 2011 se emitió factura a la entidad “La Leala Norte, S.L.”, número 1279, por un importe de 32.850,33 euros.

Segundo. Que dicha factura se ha emitido por la cancelación de hipoteca de la finca registral 1.632.

Tercero. Que dicha finca pertenece a las entidades “La Leala Norte, S.L.”, en un 40%; “P.Q. Suquimed, S.L.”, en un 25%; “Patrimonial Arrebola López, S.L.”, en un 7%, y «Baferal, S.L.», en un 28%.

Solicitan: Que siendo necesario para la contabilidad de las distintas entidades se hagan nuevas facturas independientes para cada una de las entidades en la proporción indicada anulando la factura 1279.»

– En fecha 20 de diciembre de 2011, como resulta de los documentos 91 y 92 del expediente, por parte del Registro se expiden dos copias de la factura, una para la entidad «La Leala Norte, S.L.» y otra para la entidad «Patrimonial Arrebola López, S.L.», determinando en función del porcentaje de cada una de ellas, la parte que les corresponde, desglosando honorarios, retención, honorarios satisfechos y porcentaje que corresponde a cada una de ellas.

En consecuencia, es perfectamente lógico considerar como fecha de notificación o entrega completa, conforme a lo dispuesto en la Norma Sexta 1 del anexo del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel de los Registradores, el de la entrega de las facturas aclaratorias para cada uno de los interesados.

Así:

– La minuta aclaratoria se expidió en fecha 20 de diciembre de 2011.

– El recurso tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, el día 9 de enero de 2012.

Por lo expuesto, procede estimar el recurso en este punto, revocar la decisión de la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y entrar a conocer del aspecto sustantivo del recurso; esto es la correcta minutación de una escritura de cancelación de hipoteca.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso.»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión «el capital base pendiente de amortizar»–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011, posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994, por el artículo 10 de la Ley 41/2007, permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General

de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir «se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros». De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000

euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante

de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada…

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

Quinto. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los Aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo,

pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece

una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. Conclusión.

El Registrador deberá modificar la minuta aplicando la cantidad indicada 24,04 euros a las 23 fincas respecto de las que se cancela la hipoteca. Por tanto, los honorarios por el concepto «cancelación de hipoteca» en la minuta impugnada importan 552,92 euros.

En consecuencia este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de las entidades «P.Q. Suquimed, S.L.» y «Patrimonial Arrebola López, S.L.» y don ....., en nombre y representación de las entidades «La Leala Norte, S.L.» y «Baferal, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de enero de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... doña ..... y don ....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Hellín.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de noviembre de 2011, presentado en el Registro de la Propiedad de Hellín con fecha 19 de noviembre, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de noviembre de 2011, doña ....., doña ..... y don ..... impugnan la factura con número de entrada 1987/2011 por importe de 6.360,03 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Hellín.

En dicho escrito manifiestan:

1. Que la presente minuta no se ajusta al Arancel aprobado en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que ha estado presidido en su elaboración en base a los criterios siguientes: «Simplificación de la estructura y contenido del arancel, a diferencia

del arancel anteriormente vigente, aprobado por Decreto 3234/1971, de 23 de diciembre, que contenía 22 números y seis disposiciones adicionales, el presente arancel consta únicamente de seis números, habiéndose incorporado diversas reglas de aplicación a los diversos números del arancel para lograr así una mayor claridad en su consulta. Esta simplificación no es meramente sistemática, sino que se ha eliminado como conceptos minutables numerosas operaciones registrales que no serán ya de objeto de retribución separada».

2. En los borradores de las minutas utilizados por el señor Registrador se utiliza el concepto 61.1 y el artículo 611 del Reglamento Hipotecario no reconocidos como elementos minutables en el arancel aprobado por el Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre, sobre todo teniendo en cuenta que en el anexo II, dedicado a disposiciones generales, en la Novena dice textualmente: «Las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno» y además en su disposición Derogatoria, queda derogado el Decreto 3234/1971, de 23 de diciembre de rango reglamentario, salvo que establezcan bonificaciones. Es más, cuando el legislador en Real Decreto 1426/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de Notarios y Registradores, en lo referente a los Notarios en las Normas Generales de aplicación, en su disposición 4.3 dice textualmente «si un instrumento comprendiera varias transmisiones hereditarias se cobrarán los derechos correspondientes a cada uno de ellos» por contrario en el arancel de los Registradores no existe mención alguna a las transmisiones hereditarias anteriores, no teniendo asignado ningún derecho en el arancel, y a este respecto es de recordar lo establecido en la Disposición 9.ª del anexo II de dicho arancel. Si se suprime dicho concepto, en los dos borradores de minutas, en el primero de los mismos habría que descontar en la factura presentada el 27/10/2011 una cantidad de 3.167,86 euros y en la de 7/11/2011 una cantidad de 2.349,83 euros.

3. Siguiendo con la comparación entre los aranceles de Notarios y Registradores, la inscripción de la escritura por la que se pide el 27/10/2011 la cantidad de 7.065,04 euros y el 7/11/2011 se solicita la cantidad de 6.360,3 euros, en la escritura realizada por don ....., por la que cobró una minuta de 3.681,51 euros, se aportan fotocopias de dichas minutas. La presentada por el Sr. Registrador duplica ampliamente la del Sr. Notario, teniendo en cuenta los aranceles de los mismos que para los Notarios en el número 2.1.*a)* aplican un 15%, mientras que los Registradores en el número 2.1.*a)* se aplica el 4%, es más, la escala de los Registradores está limitada a un máximo de derechos a percibir de 2.181,67 euros, cualquiera que sea el valor del bien, mientras que en el de los Notarios no existe esta limitación. Si se mantuviera la proporción de escalas, la factura debía de ser menos de una tercera parte.

4. En la inscripción de las fincas 1 y 2 de la escritura al ser una concentración parcelaria según el número 2.5 del anexo I se bonificarán al 70% y no se han tenido en cuenta en ninguna de las dos minutas presentadas y suponen 52,93 euros de bonificación.

5. En la finca número 4 de la escritura y registral 21588, con un valor de 4.500 euros, se le aplica un valor en la escala de 45,000000 euros de honorarios por la inscripción cuando en realidad debería haberse aplicado 24,040484 que una vez deducido el 5% aprobado por el «BOE» de mayo de 2010, darían unos derechos de 20,938459 lo que ha producido un exceso de honorarios en ambas facturas de 24,06 euros.

6. En la minuta de 7/11/2011 se le da un valor de 77.000 euros que debe corresponder a las fincas 13 a 24 con un valor de 75.816 euros, las inscriben en dos ocasiones con lo que se cobra un exceso de 166,552407 euros, además a dicha finca le realizan 6 transmisiones.

7. En los honorarios del 27/10/2011 y 07/11/2011 establece 68 afecciones discales cuando en realidad solo existen 36 fincas, con lo que se habría minutado un exceso de 96,261952 euros.

8. En los escritos de conversión de la minuta de fecha 27/11/2011, la base sobre la que se aplica la conversión son 35.432,98 euros, cuya inscripción importa 97,447237 euros y por aplicación del anexo I 2.2.*d)* habría que aplicar una bonificación del 70% lo que

supondría unos derechos de 29,234171 euros, con lo que se habría minutado un exceso de 13,545652 euros, en la conversión de la base 6.252,84 euros daría unos derechos de inscripción de 62,528400 euros que serían unos derechos erróneos, pues los primeros 6.010,12 euros dan unos derechos de 24,040484 y el resto 242,72 al 1,75% dan 0,424760 que más 24,040484 da un total de 24,465244 con lo que la conversión de dicha inscripción aplicando el anexo I número 2.2.*d)* darían unos derechos de 7,339573 con lo que se factura un exceso de 16,700911 euros y en la última conversión no da la base pero realiza conversiones sobre la misma, lo que daría un exceso de minutación de 151,455049 euros. En cuanto a los asientos de conversión del proyecto de minuta de 7/11/2011, sobre unas bases de 35. 432,98, 21.537,60, 6.252,84 y 6.252,84, que no aparecen dichas bases cono fincas inscritas y el error es el mismo cometido en la anterior minuta.

9. En cuanto al concepto recogido en ambos borradores al anexo I número 3.4 que figura en ambas minutas, dicho número 3.4 dice textualmente «las notas de referencia practicadas por el Sr. Registrador para relacionar los distintos asientos del archivo no devengarán derechos», en ambas minutas se ponen unos derechos de 36,060728 euros.

10. En cuanto a las bases más reconocibles en ambas minutas, por ser las de mayor cuantía, son las fincas número 5, 6, 7, 9, 29, 30 y 37. Los derechos de inscripción de la finca número 5 son 233,362027; de la número 6 son 86,84520, no siendo reconocibles las bases de dichas fincas en la minuta del 7/11/2011; la finca número 7 aparece con unos derechos de 236,924527 en ambas minutas como es lógico la base es 131.000 euros; la número 9 aparece con unos derechos de inscripción de 188,822464 y la base de 90.483; la número 29 con 146,602407 y base 65.000 euros; la número 30 con 163,227407 y base 75.000 euros y finalmente la finca número 37 con una inscripción de 88,414907 y base 30.000 euros. Lo que supondría unos derechos totales de 1.144,194259 euros que son iguales en ambas minutas. Realizando la aplicación de la escala del arancel obtenemos los siguientes derechos, la finca número 5 con una base de 128.095 euros hay los siguientes tramos: 2.1.*a)* igual a 24,040484, 2.1.*b)* de 42,070856, 2.1.*c)* de 37,563252 y 2.1.*d)* de 50,995343 con unos derechos de inscripción 154,669933; procediendo de igual manera en las restantes fincas: en la número 6 da unos derechos de 58,856524, la número 7 da 156,848685, la número 9 da 126,468435, la número 29 da 107,348684, la número 30 da 114,848685 y finalmente la finca número 37 da unos derechos de inscripción de 66,022774; lo que daría en total unos derechos de 785,063718 euros sin deducir la reducción aprobada del 5% en el «BOE» de mayo de 2010, que contrasta con los derechos obtenidos por las mismas fincas en las minutas del Registro que ascienden a 1144,194259 cantidad que ya se le ha practicado la deducción del 5%.

II

Don Alfredo Delgado García, Registrador de la Propiedad de Hellín, remite informe de fecha 24 de noviembre de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y mercantiles de España el 29 de noviembre de 2011.

En dicho escrito manifiesta que dicha factura fue devengada por las inscripciones practicadas en la escritura de partición de herencia que causó el asiento 1320 del Diario 122 y que en dicha escritura se realizan las siguientes particiones hereditarias:

1. Por fallecimiento de..... a favor de su esposa..... y sus hijos..... y.....
2. Por fallecimiento de doña ..... a favor de su hijo .....
3. Por fallecimiento del hijo..... a favor de su hermano .....
4. Por fallecimiento del hijo.....a favor de sus tías..... y.....
5. Y por fallecimiento de..... a favor de sus hijos ....., ... y .....

Dichas inscripciones causaron la factura antes dicha, y ante las quejas de don Luis, con fecha 27 de octubre de revisó esta observándose que se habían cobrado 4 transmisiones intermedias por el concepto 61.1 artículo 611 del Reglamento Hipotecario, cuando sólo deberían haberse cobrado 3, como expresamente dice dicho artículo.

No obstante don ..... presenta recurso sobre las siguientes alegaciones:

Manifiesta en sus alegaciones 1 y 2 que no debe cobrarse por el concepto 61.1, artículo 611 del Reglamento Hipotecario, por cuanto dicho artículo ha quedado derogado por la disposición derogatoria del arancel. No obstante, no se puede aceptar dicha alegación por cuanto la disposición derogatoria del arancel se refiere expresamente a los preceptos derogados entre los cuales no se encuentra el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Además, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, y las resoluciones del Colegio de Registradores de 22 de diciembre de 2003 y 16 de enero de 2004 reconocen su aplicación. Por último, sobre este punto añadir que se han cobrado, en la minuta rectificada, transmisiones intermedias, al 50% como ordena el artículo 611, una de ellas además, por la mitad al ser la transmisión de hermano a hermano por la mitad del haber hereditario.

En su alegación 4, manifiesta el recurrente que la minutación de las fincas 1 y 2 debe aplicarse el 2.5 bonificado al 70% al ser, en su inscripción primera, dichas fincas de concentración parcelaria. El Registrador no está de acuerdo con esa manifestación ya que el 2.5 solo dice que quedan a salvo las bonificaciones en materia de concentración parcelaria y los derechos devengados por las inscripciones de concentración parcelaria están regulados por el decreto 2079/1971, que expresamente se refiere a los derechos de los Registradores, devengados por los trabajos que realicen a instancia de los Organismos de Concentración, de modo que no será aplicable a las inscripciones posteriores no realizadas a instancia de dichos organismos como es el presente caso. Igualmente está reconocido por el Colegio de Registradores en su Resolución de 19 de febrero de 2003.

En la alegación quinta recurre la minutación de la finca 4 con un valor de 4.500 euros, se le aplica un valor de 45 euros, entendiendo que debería haberse aplicado el número 2.1, 24 euros, con la reducción del 5%. Dicha afirmación tampoco se considera correcta, al entender bien minutada la finca y ello por lo que se aplica el anexo II regla segunda correspondiente al pro indiviso que dice que en caso de pro indiviso se distribuirá el valor de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos participantes en proporción a su haber, aplicando a cada una los derechos que correspondan con la limitación del 1% del valor de la finca, y así se aplica teniendo en cuenta el valor u que la finca se inscribe por terceras partes entre los tres hermanos recurrentes.

En la alegación sexta, manifiesta que en la minuta se da un valor de 77.000 euros, que debe corresponder a las fincas 13 a 24 con un valor de 75.816 euros, las inscriben en dos ocasiones con los que se cobra un exceso de 166.552407 euros, además se realizan 6 transmisiones. Tampoco esta afirmación es correcta, dicho concepto se refiere a las fincas 5 y 6, con un valor conjunto de 154.000, por eso se individualiza el valor en 77.000 y se cobra dos veces, una por cada una de las fincas. Además se aplican tres transmisiones intermedias, artículo 611, una de ellas por la mitad, conforme se explica anteriormente.

En la alegación séptima, recurre el cobro de 68 notas de afección fiscal, cuando en realidad solo son 36 fincas. Sin embargo este concepto es correcto, por cuanto se inscriben 35 fincas de las 36 adjudicadas, y además las adjudicaciones realizadas a los hermanos recurrentes llevan consigo un exceso de adjudicación, respecto de la que se realiza a favor de su tía Encarnación, también heredera, por tanto todas las fincas llevan una nota de afección fiscal por el exceso de adjudicación, o lo que es lo mismo 35 fincas por dos notas, 70 notas de afección.

En cuanto a la octava alegación, relativa a los conceptos de conversión, la minutación se ha realizado teniendo en cuenta que ha debido de practicarse una inscripción de conversión de las fincas de 13 a 24, que se relacionan con un valor conjunto 75.816 euros, y se individualiza el valor aplicándole a la finca 13 de 23 hectáreas el valor de 35432.98, a las fincas 16 de 114 hectáreas el valor de 6252.84, y al resto sin valor al ser el mínimo, teniendo en cuenta los criterios de valoración que se aplican en las fincas rústicas, sin que en global dicho valor sumen los 75.816 declarados. A dichos valores se les aplica el 2.2.D, llevando todos ellos la reducción del 70%.

En cuanto a la novena alegación relativa al 3.4, son notas de referencia catastral de las fincas urbanas, de las que se cobran 4 notas y se refiere según la nota de despacho a las fincas 3, 8, 9, 13 a 24, estas últimas bajo una sola parcela catastral según se dice en la escritura y son minutables, por no aportación de dicha referencia por cuanto conformidad con los artículos 38 y siguientes del Real Decreto 1/2004 establece la obligación legal de hacer constar la referencia catastral, de modo que la falta de aportación se hará constar al margen del asiento y al pie del título. Así lo tiene establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007.

Por último la alegación décima, se refiere al modo de minutación y aplicación sucesiva del arancel, pero en este caso olvida la aplicación de la regla segunda relativa al pro indiviso, así se cobra en la minuta la cantidad de 233.36 euros sobre una base de 128.000 euros, y eso es así por que aplicando la regla del pro indiviso a cada uno de los tres hermanos herederos corresponde a cada uno de ellos unos derechos por valor de 42.666, si a dicha cantidad le aplicamos los tramos tenemos:

– hasta 6.000 euros … 24,04
– hasta 30.000… es decir por los siguientes 24.000, al 1,75 x 1.000…42,07 euros
– por el exceso, es decir por 12666 al 1.25 x 1000…15.,83

Todo ello da un total de 81,94

Esta cantidad corresponde a los derechos de un heredero, habrá pues que multiplicarlo por tres, y da 245,82, a lo que habrá que aplicar el 5% de la reducción de 2010 y de 233,52 y así sucesivamente con el resto de las fincas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., doña ..... y don ....., para que alegasen cuanto estimaran conveniente.

Mediante escrito de 2 de enero de 2012, se ratificaron íntegramente en el contenido del escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Hellín.

IV

Por Resolución de 28 de febrero de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., doña ..... y don ....., interpusieron recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2012, en base a las siguientes alegaciones:

Primero. Se ratifican en la impugnación de la minuta del Registrador de la Propiedad de Hellín. A continuación señalan que en el punto Primero se habla del límite máximo arancelario que no podrá superar 363.000 pesetas y comparando los aranceles notariales y registrales los honorarios del Registrador deberían ser una tercera parte de lo cobrado por el Notario.

Segundo. Se discute la valoración dada y tomada como base respeto de las fincas 1 y 2, fincas 5 y 6, las bases de las fincas 13 a 24, además de que existen unas bases en la citada minuta de 38.000, 7.500, 5.000 y 15.000 euros que no aparecen en la escritura de partición hereditaria y, como consecuencia serían unos derechos indebidos de 307,01 euros.

Tercero. En la minuta del Registrador se utiliza el concepto 61.1 del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, no reconocido como concepto minutable en el arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989.

Cuarto. En relación con la minuta presentada a su tía Encarnación Lorenzo García con un haber hereditario de 771.171,80 euros dio lugar a una minuta de 1.900 euros mientras que respecto de los tres hermanos apelantes con un haber hereditario de 773.171,84 euros, se pretende cobrar unos derechos de 6.360,03 euros.

Quinto. Existe un error material en las fincas registradas en la minuta de fecha 7/11/2011, ya que en dicha minuta se registran 51 fincas y el Registrador reconoce dicho error en su informe al decir «por cuanto se inscriben 35 de las 36 fincas adjudicadas».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alfredo Delgado García, Registrador de la Propiedad de Hellín, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de junio de 2012, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido recogido en los hechos de esta Resolución.

El Registrador señala además que la alegación relativa a las bases que no aparecen en la escritura de partición es una circunstancia nueva no alegada y que por tanto no debe tenerse en cuenta. En cuanto a la aplicación del proindiviso, la valoración de las fincas y la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario se remite a los argumentos ya expuestos en la Resolución colegial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 12 de septiembre de 2002, 5 de mayo de 2003, 26 de mayo de 2003, 28 de mayo de 2003, de 29 de mayo de 2003, de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 24 de mayo de 2010, de 8 de marzo de 2011 y de 29 de diciembre de 2011.

Primero. Objeto. Delimitación.

El presente recurso tiene por objeto determinar la correcta aplicación de ciertos conceptos en la minutación de una escritura de adjudicación de herencia.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

De acuerdo con ello debemos comenzar rechazando las pretensiones del recurrente de comparar la minutación realizada por el Registrador con la que en su caso haya llevado a cabo el Notario sin que pueda hacerse comparación alguna entre ambas, y menos aún intentar inducir un resultado proporcional entre lo que ha de cobrar un profesional en relación con el otro.

De igual modo debe rechazarse la pretensión del recurrente de determinar los derechos a percibir por el Registrador en proporción con los que resultan de otra minuta distinta como es la de otra heredera interesada en la misma herencia. La regla de tres que realiza en su escrito de impugnación no tiene sustento normativo alguno más allá de la mera circunstancia de ser herederos de la misma herencia.

Segundo. Límite máximo arancelario.

Igualmente, con carácter previo, es importante destacar en cuanto al límite máximo arancelario, que el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, en el artículo 36 introduce un nuevo párrafo en el número 2 del anexo I del arancel al señalar que, «*en todo caso, el arancel global aplicable regulado en este número no podrá superar las 363.000 pesetas*» (hoy 2.181,67 euros). Dicho límite, se refiere a la cantidad global cobrada, por asiento, por cada finca o derecho, como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 29 de mayo de 2003, 26 de mayo de 2003,o 24 de mayo de 2010, que establece expresamente que «de una interpretación literal, lógica y sistemática del precepto resulta su aplicación por cada asiento en finca o derecho, sin que pueda extenderse al resto de números del anexo del arancel que devengarán las cantidades correspondientes en cada caso, con independencia de las derivadas del número 2».

Tercero. Bases aplicadas.

En cuanto a las bases aplicadas, en el escrito del recurrente se discute la valoración tomada como base respeto de las fincas 1 y 2, fincas 5 y 6, y las bases de las fincas 13 a 24. Además se alega que existen unas bases en la citada minuta de 38.000, 7.500, 5.000 y 15.000 euros que no aparecen en la escritura de partición hereditaria. Al respecto hay que distinguir:

En relación a cuál debe ser la base aplicable de cara al cálculo de los derechos arancelarios devengados, la norma primera del anexo II del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el arancel dispone que: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada.»

En este sentido, no existiendo valor fiscalmente comprobado el Registrador ha de tomar, para el cálculo de los derechos arancelarios, como correctamente ha efectuado y se pone de manifiesto en la Resolución recurrida, los valores declarados en el documento para cada una de las fincas conforme a Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010 o 15 de julio de 2010 y así, según consta en la adenda número 1 de su informe manifiesta los siguientes valores: Finca 1, valor 29053, finca 2, valor 15.947, finca 3, valor 2.250, finca 4, valor 4.500, finca 5, valor 128.095, finca 6 valor 25.905, finca 7, valor 131.000, finca 8 valor 753,84, finca 9, valor 90.493, finca 11, valor 1.500, finca 13 valor 10.734,91, finca 14 valor 5.543,23, finca 15

valor 1.847,83, finca 16 valor 38.186,78, finca 17 valor 1.847,83, finca 18 valor 1.341,85, finca 19 1.231,71, finca 20 154,03, finca 21 valor 615,86, finca 22 valor 11.086,47, finca 23 valor 1.385,83, finca 24 valor 1.847,83, finca 28 valor 1.500, finca 29 valor 65.000, finca 30 valor 75.000, finca 37 valor 30.000, finca 39 valor 10.000, finca 40 valor 1.000, finca 43 valor 600, finca 44 valor 2210, finca 45 valor 170, finca 47 valor 7.630, y finca 41.956 con un valor de 36000 euros. En este punto hemos de confirmar también la Resolución recurrida.

Ahora bien en el presente recurso únicamente podrá hacerse referencia a cómo se ha valorado, y a las bases utilizadas en cuanto a las fincas 5 y 6, puesto que son las únicas respecto de las que se recurrió la base utilizada en la minuta ante el Colegio de Registradores de manera que la solicitudes de revisión relativas a la determinación de la base de las fincas 1 y 2, y 13 a 24, además de la alegación de que existen unas bases en la citada minuta de 38.000, 7.500, 5.000 y 15.000 euros que no aparecen en la escritura de partición hereditaria suponen la introducción de nuevos motivos de apelación, que impide entrar a conocerlos.

Así, de acuerdo con la reiterada doctrina de este Centro Directivo, entre otras en Resoluciones de 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003 y 25 de marzo de 2010, debe rechazarse esta pretensión puesto que esos nuevos motivos ya existían cuando se expidió la minuta, sin que esta haya sufrido modificación alguna, por lo que respecto de los mismos ya ha transcurrido el plazo de quince días hábiles para poder recurrir establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Cuarto. Supuestos de proindivisión.

De la misma manera, la regla segunda del anexo II del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el arancel dispone «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho.»

Como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 8 de marzo de 2011, 28 de mayo de 2003, 5 de mayo de 2003, 12 de septiembre de 2002,15 de noviembre de 1996 «al haberse practicado la inscripción de cada finca a favor de varios adquirentes, procede aplicar la regla del proindiviso, ya que éste tiene lugar, no por existir pluralidad de fincas adjudicadas, sino por la pluralidad de adjudicatarios respecto de cada finca. Conforme al apartado primero de la regla segunda del anexo II del arancel, en los casos de proindiviso debe distribuirse el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre el número de partícipes en proporción a su haber, aplicando a cada participación los derechos que corres-

pondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca».

El proindiviso se ha aplicado correctamente en los términos que recoge la Resolución recurrida, por lo que no es admisible la manifestación que al respecto hace el recurrente, ni tiene sentido la afirmación general de falta de claridad que hace en su escrito.

Quinto. Transmisiones previas. Artículo 611 Reglamento Hipotecario.

Procede confirmar también la Resolución recurrida en cuanto a la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario por parte del Registrador. En este sentido tenemos que destacar, en primer lugar, que conforme a este artículo «cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, pro la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el 50 por 100, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones».

Este artículo, junto con otros artículos del Reglamento Hipotecario es de plena aplicación a los derechos arancelarios que normativamente se devenguen como consecuencia de las operaciones registrales practicadas. En concreto, para que el artículo 611 RH proceda, es necesario que en el asiento practicado se reflejen distintas transmisiones previas a la que es objeto del documento presentado a inscripción y cuya constancia registral resulta, en todo caso necesaria, para dar cumplimiento, entre otras cuestiones, al principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, en el presente caso, como consecuencia de la adjudicación hereditaria otorgada, resulta necesario hacer constar en el Registro las diferentes transmisiones previas que se han producido en los términos que expone el Registrador en su escrito y que quedó recogido por la Resolución que ahora se recurre. De ambos resulta que es de aplicación plena el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Sexto. Por último no cabe tampoco estimar la pretensión de los recurrentes relativa a que en la minuta aparecen 51 fincas en lugar de las 35 que se inscriben, puesto que de la minuta aportada resulta claramente lo erróneo de esta afirmación; siendo este extremo de fácil comprobación, comprobándose como pone de manifiesto el Registrador en su escrito. Además de que se trata esta también de un nuevo motivo de apelación que debe rechazarse en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., doña ..... y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de febrero de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 15 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de enero de 2013 (1.ª)

Resolución de 16 de enero de 2013, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de 31 de mayo de 2010 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don..... ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de mayo de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Daimiel.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de marzo de 2011, don ....., impugna la minuta número 309 por importe de 5.191,41 euros, expedida por el Registro de la Propiedad de Daimiel.

El recurrente manifiesta que no está conforme con la minuta en lo relativo a los conceptos, bases y reducciones arancelarias que contiene, que considera no ajustadas a las normas aplicables.

II

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Daimiel, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de marzo de 2011.

En dicho informe la Registradora manifiesta que revisada la factura se han encontrado una serie de errores y se gira una nueva factura con las oportunas rectificaciones, lo cual se pone a disposición del interesado junto con un cheque por la diferencia a su favor. Acompaña una copia de la misma que asciende a 3.436,88 euros.

Primero. En cuanto al asiento de presentación, la presentación telemática del documento es un concepto minutable conforme al número 1 del arancel, que establece que «se devengarán 6,010121 euros».

Por otra parte, como consecuencia de la presentación telemática, procede el cobro de otros 6,010121 euros, en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del arancel] como consecuencia de la certificación efectuada en la copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, coincidente con la copia telemática.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 2000 establece que los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel, y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas como es el asiento de presentación y las afecciones fiscales.

Segundo. De los asientos del Registro resulta, que en su día se inscribió una escritura de obra nueva en construcción y constitución de propiedad de un edificio lo que provocó la inscripción sexta en la finca matriz de obra nueva en construcción y su configuración en régimen de propiedad horizontal, con apertura de folio a cada uno de los cuarenta elementos en que se dividió el edificio.

En la escritura cuya minuta se recurre, por la sociedad, única propietaria del inmueble a la fecha de la inscripción, se procede a modificar la obra nueva y el régimen de propiedad horizontal dando una nueva descripción de los nueve elementos afectados por la rectificación, de los que se modifican los anejos y la cuota de participación, y creando nueve nuevos elementos independientes.

Sobre las nueve viviendas, además de fijarles una nueva cuota, realiza las siguientes modificaciones, en la finca registral 43.609 que es el piso vivienda número dos se hace constar que es anejo inseparable el garaje número veinte y el trastero número diez, pasando a ser el garaje número veinte anejo inseparable del piso doce, registral 43.619. En la finca registral 43.610 se hace constar que es anejo inseparable a esta vivienda el garaje número quince y el trastero número cuatro y ahora el garaje pasa a ser finca independiente. En la finca registral 43.614 que es la vivienda siete se hace constar que es anejo inseparable el garaje número treinta y a partir de ahora el garaje pasará a ser finca independiente no teniendo por lo tanto anejo alguno la vivienda, procediendo a darle nueva descripción. En la registral 43.619 se hace constar que es anejo el garaje número diez, que pasará a ser finca independiente, quedando por lo tanto como anejo inseparable de la vivienda el garaje número veinte. En la finca registral 43.623 que es la vivienda dieciséis se hace constar que son anejos inseparables el garaje número doce y el trastero número catorce y a partir de ahora el garaje y el trastero pasarán a ser fincas independientes, no teniendo por lo tanto anejo alguno dicha vivienda, dándole nueva descripción. En la finca registral 43.624 que es la vivienda número diecisiete se hace constar que es anejo inseparable el garaje número catorce y el trastero número tres y a partir de ahora el garaje número catorce pasará a ser finca independiente quedando por lo tanto como anejo de la citada vivienda el trastero. En la finca registral 43.625 vivienda número dieciocho se hace constar que es anejo a esta vivienda el garaje ocho y el trastero nueve y a partir de ahora el garaje número ocho pasa a ser finca independiente quedando como anejo de la vivienda el trastero número nueve. En la finca registral 43.627 que es la vivienda número veinte se hace constar que es anejo inseparable el garaje número nueve y el trastero número cinco y a partir de ahora el garaje nueve pasará a ser finca independiente quedando como anejo de la vivienda el trastero número cinco. En la finca registral 43.632, que es la vivienda número veinticinco se hace constar que es anejo el garaje número veintidós y a partir de ahora el garaje pasará a ser finca independiente, no teniendo por lo tanto anejo alguno la citada vivienda.

La modificación de la propiedad horizontal afecta, en primer lugar, a la finca matriz, el edificio, como consecuencia de lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil y la Ley de Propiedad Horizontal y después a cada una de las entidades modificadas. Por eso se ha minutado un concepto de modificación sobre el total edificio, un concepto de modificación sobre cada uno de los elementos privativos cuya descripción y cuota ha variado, y la crea-

ción de los nueve elementos independientes nuevos. Registralmente, esta modificación da lugar a la práctica de las siguientes operaciones:

a) Inscripción de modificación de la inscripción de división horizontal en la finca matriz. Se ha minutado con arreglo a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 23 de julio de 2003, al número 2.1 con aplicación de la correspondiente reducción del 5% prevenida en el Real Decreto-ley 8/2010 y, además, conforme al número 2.5 del arancel que establece que quedan a salvo las bonificaciones en viviendas de propiedad horizontal una reducción del 50% establecida por el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

La base utilizada ha sido el valor, no de la totalidad de la propiedad horizontal, sino el valor de los nueve elementos afectados por la modificación de la propiedad horizontal, calculado tomando el valor de la propiedad horizontal y prorrateándolo atribuyendo un valor a cada uno de los elementos independientes afectados por la modificación de propiedad horizontal en función de sus cuotas de participación.

No se ha tenido en cuenta el valor de los nuevos elementos independientes creados a pesar de que se altera el número de elementos privativos que configuran la propiedad horizontal, al añadirse a los preexistentes unos nuevos, así como la propia descripción de la finca.

b) Inscripción de rectificación en los nueve elementos independientes de la propiedad horizontal respecto de los cuales se da una nueva descripción y se fija una nueva cuota. La Registradora detalla en su informe cómo lo ha hecho y señala que la base empleada es el valor de cada uno de los elementos privativos calculado en función de su cuota y tomando el valor antes dicho de la propiedad horizontal.

c) Inscripción separada, en folios independientes de los nuevos departamentos creados como consecuencia de la modificación de la propiedad horizontal. La Registradora señala que se ha aplicado el número 2.2.B del arancel que supone una reducción del 70% del número 2.1 y sobre la base del valor asignado a cada uno de ellos según el prorrateo, sin reducción pues se trata de garajes y un trastero, no viviendas protegidas.

Tercero. En la escritura de modificación de propiedad horizontal se justifica también la terminación de la obra nueva declarada en construcción. Debe tenerse en cuenta que la terminación de obra ha sido objeto de inscripción y no de nota marginal, por haber sido declarada en una escritura de rectificación de obra nueva y división horizontal previa por lo que se ha cobrado aplicando el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 y aplicando una reducción del 50% por tratarse de un edificio cuyas viviendas han sido calificadas provisionalmente como viviendas de protección oficial; y sin haber tenido en cuenta que en el edificio existen elementos independientes que no son vivienda.

En cuanto a la base se ha aplicado la diferencia entre el valor de la obra nueva en construcción, que consta en la inscripción anterior y es de 2.049.374,62 euros y el de la terminada declarada en la escritura como coste definitivo de la edificación de 2.810.796,61 euros, dando un total de 761.422 euros.

En cada elemento independiente el fin de obra debe minutarse como nota marginal conforme al 3.2 del arancel, por cada una extendida.

Cuarto. Se ha practicado una inscripción décima en la finca matriz de cancelación parcial y modificación del derecho de hipoteca en la que se recoge la reducción del capital y la consiguiente reducción de responsabilidad hipotecaria global, y una nueva inscripción del derecho de hipoteca en cada una de las 25 fincas independientes gravadas, a las que se les asigna una nueva responsabilidad.

Se ha minutado un concepto de novación de hipoteca, por la reducción del importe del principal pendiente, con establecimiento de una nueva responsabilidad hipotecaria, que

implica una cancelación parcial del derecho de hipoteca, ya que como consecuencia de la modificación del importe del préstamo existe una diferencia entre la responsabilidad hipotecaria resultante del Registro y la nueva responsabilidad hipotecaria, esta diferencia es derivada, no de un incremento sino de una disminución de la misma, así procedería el cobro como cancelación.

Con arreglo a la nueva normativa aplicable a las hipotecas insertas en un procedimiento de novación en la minuta se ha aplicado el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994, por lo tanto, la base utilizada es el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90%, aplicando el número 2-1 con la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010.

En cuanto a las inscripciones concisas en las fincas de la propiedad horizontal que según lo pactado, quedan efectivamente gravadas y son por tanto objeto de la distribución de responsabilidad hipotecaria, con arreglo a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 1991 y 8 de noviembre de 1995, se han minutado cada uno de estos últimos asientos separadamente con arreglo al número 2.2 párrafo primero del arancel, con la consiguiente reducción del 25% más las reducciones previstas en el Real Decreto-ley 6/1999 y 6/2000. Se ha tomado como base el importe total de responsabilidad hipotecaria que afecta a cada finca.

Quinto. Notas de afección.–Se han minutado al amparo del artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Se han minutado las notas de afección extendidas al margen de la inscripción cuarta de hipoteca en las fincas registrales 43.608 a 43.632 en total 25. También hay otras 19 en la minuta correspondiente a la nota al margen de la inscripción novena de modificación de división horizontal y fin de obra en al finca matriz, a la nota al margen de la inscripción tercera de modificación de propiedad horizontal en cada una de las nueve viviendas cuya descripción y cuota se modifica y finalmente a la nota al margen de las inscripciones primeras de los nueve nuevos elementos independientes que se crean con la modificación.

Sexto. Se han minutado aplicando el número 4.1.*f)* del arancel 34 notas simples, correspondientes a los 34 elementos de la propiedad horizontal respecto de los que conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria hay discordancia con el estado de cargas anterior de la finca.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

El recurrente presenta escrito de alegaciones que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 31 de marzo de 2011. En dicho escrito manifiesta incumplimiento de obligaciones de información sobre la minuta que señala la normativa destacando la norma 5.ª del anexo II del arancel de los Registradores y disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010. La minuta expedida por la Registradora no informa total o parcialmente y al menos separadamente y con la claridad exigida sobre los siguientes aspectos: números del arancel aplicados, concepto minutable, aplicación o no de rebajas, bonificaciones o reducciones, forma de obtener los valores para la aplicación del arancel.

Alega también el recurrente incumplimiento del plazo de inscripción solicitando la reducción del 30% de los aranceles conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y solicita las reducciones aplicables de VPO a la totalidad de las operaciones registrales practicadas además de otras reducciones arancelarias generales recogidas en los Reales Decretos Leyes 6/1999, 6/2000 y 8/2010 que considera aplicables a todas las operaciones registrales.

A continuación indica los conceptos impugnados:

1) Asiento de presentación del título. No procede el de la nota puesta por la Registradora en el título en soporte papel.
2) Inscripción de la nota marginal en la finca matriz de la propiedad horizontal relativa a las modificaciones operadas en las fincas independientes.
3) Inscripción de cada una de las nueve fincas nuevas.
4) Inscripción de la nota marginal de la terminación de la obra en cada una de las 40 fincas independientes, si bien con la base de aplicación de 0 euros, ya que no hay aumento entre el coste de la construcción inicial y final.
5) Única inscripción en cada una de las fincas hipotecadas afectadas por las modificaciones de la hipoteca. No son conceptos minutables separados o independientes el contenido de la modificación.
6) Las notas simples informativas.

IV

Por Resolución de 31 de mayo de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de agosto de 2011, interpuso recurso de apelación.

En dicho escrito, en primer lugar, reitera las alegaciones efectuadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y resalta particularmente el incumplimiento de obligaciones de información sobre la minuta determinadas por las normas. El recurrente deja constancia del procedimiento seguido para la emisión de la minuta y de la corrección de ésta después de haber sido impugnada por la sociedad destinataria.

El apelante manifiesta que después de presentado el recurso, la Registradora corrige la minuta y emite una nueva en sustitución. El informe de la Registradora lo reconoce pero omite que esa rectificación es posterior a la impugnación que se refería a la minuta inicial. Por ello, considera que sólo pueden ser considerados aquellos aspectos del escrito que contiene el informe de la Registradora que se refieran con claridad a la primera minuta. Y también deben entenderse por no puestos los fundamentos de derecho de la Resolución del Colegio de Registradores que aluden al contenido de la segunda minuta emitida, que deben ser anulados para evitar indefensión.

A continuación, respecto al asiento de presentación, no está de acuerdo con la Resolución recurrida y considera que es procedente la reducción del 30% de los aranceles debido al incumplimiento del plazo de inscripción.

Con relación al concepto «otras certificaciones» el apelante considera que ni el informe de la Registradora ni la Resolución del Colegio de Registradores aclara a qué certificaciones se refiere este concepto y la recurrente no ha solicitado ninguna certificación registral y tampoco ha obtenido ninguna de la Registradora, excepción hecha de la certificación por nota informativa a que se hará referencia en el apartado «notas simples».

Tampoco está de acuerdo el apelante respecto al concepto «modificación PH (1)» que la Registradora y la Resolución recurrida indican que se minuta conforme al número 2 sobre

la base del valor declarado de los elementos afectados por la modificación con una reducción del 50% por VPO y otra adicional del 5% del Real Decreto-ley 8/2010. Sin embargo, a su juicio, la minuta de honorarios no obedece a esos criterios. Y además es procedente la reducción del 30% de los aranceles.

El apelante señala que no se ajusta a derecho al minuta respecto a los conceptos «inscrip reducción 5% 2.1 (1)» y la Resolución no lo aclara. En cuanto a los conceptos «elemento independiente» considera que debe aplicarse la reducción prevista para VPO, la del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y el 30% por incumplimiento del plazo de inscripción.

Asimismo, manifiesta discrepancias respecto a los conceptos «terminación obra», «cancel. Parcial hipoteca», «hipoteca», «notas afección», «notas simples» y reitera el incumplimiento de plazo de inscripción que tiene como consecuencia la reducción del 30% de los aranceles, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en este Centro Directivo el día 23 de agosto de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Daimiel, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de agosto de 2011, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de agosto de 2011, la Registradora manifiesta que reitera todos y cada uno de los argumentos que expuso en su informe remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo de la impugnación de la minuta.

A continuación señala que en cuanto a las nuevas alegaciones hechas por el recurrente de incumplimiento de obligaciones de información sobre la minuta y de incumplimiento del plazo de inscripción solicitando la reducción del 30% de los aranceles, no deben ser tenidas en cuenta en el recurso conforme a la normativa reguladora del procedimiento administrativo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y expone:

a) En primer lugar, que la minuta cumple con todos los requisitos formales exigidos en la norma quinta, párrafo segundo del anexo II del arancel, y la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, tal y como reconoce el Colegio en su fundamento de derecho segundo.

b) Y en segundo lugar, que la inscripción se practicó en plazo.

c) En cuanto a la alegación relativa a la factura objeto del presente recurso de apelación señala que se emitió inicialmente por un importe de 5.191,41€ con el número D-309 y fue abonada por el interesado el 15 de febrero. Posteriormente se rectifica haciendo el correspondiente abono y se emite una nueva factura D-491 con carácter posterior a la inter-

posición del recurso, sin que en ningún momento haya ocultado ese hecho. Y si fue rectificada no lo fue a la vista de las alegaciones del recurrente, sino por errores que se advirtieron con carácter posterior. Es cierto que podría no haberse hecho al rectificación, abono y emisión de una nueva factura, limitándose simplemente a «allanarse parcialmente», pero si lo hizo fue para evitar un perjuicio al interesado.

Por lo expuesto, solicita que se desestime el recurso y se confirme la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; el artículo octavo de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda; la disposición adicional séptima del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; los artículos 73, 105.2 y 113.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 1990 y 6 de abril de 1990 sobre requisitos formales de las minutas registrales, la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998; el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre: el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre; el artículo 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria con las modificaciones introducidas por las Leyes 24/2001, de 27 de diciembre, 62/2003, de 30 de diciembre, y 24/2005, de 18 de noviembre y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 3 de marzo de 1997 y 22 de octubre de 2002.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de mayo de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto. No acumulación de expedientes.

El objeto de esta apelación es la forma de minutar una escritura en la que además de declarar el fin de determinada obra nueva, se aprovecha para modificar la división horizontal que previamente se había declarado sobre el edificio cuando se hallaba en construcción y se pacta asimismo la modificación a la baja de un préstamo hipotecario, con nueva distribución de responsabilidad hipotecaria entre los elementos gravados. En tal situación, conviene comenzar recordando que el artículo 73 de la Ley 30/1992, dispone que «el órgano administrativo que inicie o tramite un procedimiento, cualquiera que haya sido la forma de su iniciación, podrá disponer su acumulación a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión. Contra el acuerdo de acumulación no procederá recurso alguno». Sobre la base de este precepto se ha decidido mantener separado –mejor dicho no se ha acordado acumulación alguna– este expediente de otro motivado por la impugnación de otra minuta del mismo Registro a instancia del mismo interesado porque se trata de dos documentos distintos los presentados a inscripción y una correcta delimitación de los problemas planteados desaconseja su acumulación. Por tanto, en esta Resolución sólo se abordarán las cuestiones relacionadas con los honorarios devengados por la inscripción de la escritura autorizada el 17 de diciembre de 2010 por la Notaria de Daimiel doña Pilar Cuerpo Carrera, número 1659 de protocolo, en el Registro de la misma ciudad. Si al interesado le ha parecido más adecuado formular alegaciones comunes para ambas impugnaciones, este Centro Directivo tendrá en cuenta en cada expediente esas alegaciones pero de su contenido sólo extraerá la parte que interesa a cada uno. Ello sin perjuicio de acceder a lo que solicita el recurrente al final de su alegación primera del escrito de apelación, de forma que se tendrán en cuenta los documentos que obran en el expediente del recurso contra la minuta por el despacho de la cédula de VPO, en la parte que sea necesaria.

Tercero. Factura rectificada.

Frente a la pretensión del recurrente de que «la impugnación se debe referir a la minuta original y no a la rectificada de forma extemporánea», cabe argüir que el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 dispone que «las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos». De esta forma, en modo alguno es equiparable a la prohibición de la *reformatio in peius* –prevista en el artículo 113.3 de la Ley 30/1992, cuando dice que «la resolución será congruente con las peticiones formuladas por el recurrente, sin que en ningún momento pueda agravarse su situación inicial»– con la rectificación en beneficio del interesado, que es lo que aconteció con la actuación de la Registradora, la cual, a la vista del

escrito inicial del recurrente, procedió a formular nueva minuta, que es la que, con el número de factura 491 de la serie D, de fecha 28 de febrero de 2011, va a ser objeto de consideración en esta alzada. Consideración que, por imperativo del objeto de este tipo de recursos en materia de honorarios, sólo va a detenerse en cuestiones arancelarias propiamente dichas. Cualesquiera otros aspectos, de naturaleza tributaria o de otra índole, ajeno a esas cuestiones, sea el momento del devengo del Impuesto sobre el Valor Añadido o sean los requisitos fiscales de la factura, no son competencia de esta Dirección General sino de la de Tributos, incardinada en el Ministerio de Economía y Hacienda. Por otra parte, ninguna indefensión se le causa al recurrente por centrar el debate en la única factura vigente –dada la anulación de la anterior por la propia Registradora– porque la rectificación efectuada sólo beneficios y ningún perjuicio se la ha irrogado a aquél, máxime cuando pudo formular alegaciones después del informe de la Registradora y cuando en esta apelación ha podido alegar cualesquiera objeciones a la factura definitiva.

Cuarto. Aspecto formal de la factura.

Desde el punto de vista formal, la factura discutida contiene todos los requerimientos impuestos por las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, citadas en los vistos, sobre requisitos formales de las minutas de honorarios, salvo lo que después dirá sobre la no consignación de la advertencia de haberse aplicado determinada rebaja, ello sin perjuicio de la facultad que cualquier usuario del Registro tiene de pedir a la registradora o a su personal las explicaciones verbales o escritas para mejorar la inteligibilidad de un documento que forzosamente debe seguir un resumen estructurado. Corresponde, por tanto, entrar, uno por uno, en los extremos expresados en el escrito de apelación contra la Resolución emanada del Colegio de Registradores.

Quinto. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «asiento de presentación», la factura se ajusta al número 1 del arancel de los Registradores, pues aparte del preceptivo asentamiento en el libro de entrada, que no devenga honorarios, lo primero que se ha hecho al recibir de forma telemática la escritura fue practicar el correspondiente asiento de presentación. Procede, pues, desestimar la apelación en este punto, sin perjuicio de dejar para el final la solicitud de reducción arancelaria del 30% por incumplimiento, según el recurrente, del plazo de inscripción, solicitud que se repite en cada una de las causas de apelación.

Sexto. Presentación telemática. «Otras certificaciones».

En cuanto al concepto «otras certificaciones», deben acogerse los fundamentos que expone la Resolución del Colegio de Registradores, en su apartado segundo, coincidente con el criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Procede igualmente desestimar la apelación en cuanto este punto.

Séptimo. Modificación de Propiedad Horizontal. VPP.

En cuanto al concepto «modificación PH VPO», la primera línea con este enunciado se está refiriendo a la inscripción practicada necesariamente en el folio de la finca matriz, pero en lugar de consignar como base el valor total del edificio, que en la escritura presentada se declara en 2.810.796,61 euros (coste final de la edificación, incluidos los honorarios técnicos, se dice), consigna una base de 485.865,26 euros, que la Registradora explica diciendo que sólo ha tenido en cuenta el valor de los elementos independientes a que la modificación afectó. No procede resolver, ya que no se plantea, acerca de si como la modificación lo fue del título constitutivo de la propiedad horizontal en lo que, conforme al artículo 5 de la Ley de 21 de julio de 1960, ha de considerarse el contenido obligatorio, la base pudo haber sido la de aquel coste final de la edificación y por la prohibición de la reforma en perjuicio del recurrente. Por lo demás, la referencia a VPO es correcta en la medida que los derechos resultantes están reducidos en un 50% al tratarse de un edificio con viviendas de protección oficial en aplicación del artículo 8.º de la Ley 41/1980, de 5 de julio, más la rebaja del 5% impuesta por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Octavo. Modificación de elementos. Conjunto de la superficie.

Los demás conceptos de la factura que llevan igual enunciado «modificación PH VPO» se refieren a las inscripciones practicadas en los elementos independientes modificados. Ahora bien, en la factura analizada se observa que de dichos elementos cuatro se minutan por valoración individual por superar su superficie la de 90 metros cuadrados –y que son los elementos independientes 18 (de superficie total útil de 94,51 m^2), 27 (de superficie total útil de 117,84 m^2), 33 (de superficie total útil de 124,87 m^2) y 35 (de superficie total útil de 124,28 m^2), datos éstos extraídos de la propia escritura cuya copia obra en el expediente– pero con los derechos minorados en un 50% por ser viviendas de protección oficial. Sin embargo, desde la entrada en vigor de la disposición adicional 7.ª del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha rectificado su criterio anterior de que la superficie de los anejos se había de sumar a la de la vivienda propiamente dicha, de forma que actualmente la superficie de 90 metros cuadrados que marca la diferencia de trato arancelario se ha de referir al exclusivo ámbito espacial de la vivienda propiamente dicha, sin suma alguna por anejos. Atendiendo la solicitud del recurrente se ha examinado la calificación definitiva de este edificio, obrante en el expediente 366/2011 de esa Dirección, y de ella resulta que incluso esas cuatro viviendas, sin anejos, no exceden de dicha superficie de 90 metros cuadrados, razón por la cual la minutación de la inscripción practicada en cada una debe ceñirse a las cantidades fijas derivadas de dicho artículo 8.º en su redacción vigente, con los incrementos, eso sí, autorizados por razón de anejos. En cambio, minutándose el resto (de superficie útil igual o menor de 90 m^2) con la cantidad fija prevista en el artículo 8.º vigente de la Ley 41/1980, incrementada en dos conceptos

de 3,005061 euros cada uno por los respectivos trasteros, según dispone el mismo precepto, está ajustado a derecho.

En conclusión, el límite de 90 metros cuadrados ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas establecen un efecto arancelario concreto a la existencia de aquéllos.

Procede, pues, estimar parcialmente la apelación en este punto, de forma que también los cuatro elementos minutados por valoración se minuten con las cantidades fijas expresadas.

Noveno. Concepto rectificado.

En cuanto al correlativo del escrito de apelación, no aparece en la factura definitiva ningún concepto de «inscrip. reducción 5%», por lo que nada hay que analizar en este apartado, careciendo de objeto la apelación que, con la vista puesta en la factura anulada, sostiene el recurrente, cuya pretensión debe, por ello, desestimarse precisamente por falta de objeto.

Décimo. Rebaja del 5% en la inscripción de elementos independientes.

En cuanto a los nueve elementos independientes –no viviendas– que se crearon con la modificación de la división horizontal, la base de los mismos en la factura definitiva está ajustada al resultado de aplicar el coeficiente de cada elemento al valor total del edificio, y a ellos no se les aplica la bonificación del 50% derivada del artículo octavo de la Ley 41/1980 precisamente por no ser viviendas pues, con independencia de que puedan estar total o parcialmente comprendidos en la calificación definitiva, sin embargo a efectos arancelarios no es aplicable dicha bonificación, que, como tuvo ocasión de manifestar la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 3 de marzo de 1997, no alcanza a garajes, locales o trasteros que pudiere haber en el edificio. En cambio, no se aprecia en la factura la bonificación del 5% derivada del Real Decreto-ley 8/2010, por lo que procede minorar en este porcentaje cada uno de los nueve derechos resultantes, ya que, si bien se aplicó el número 2.2 del arancel en su letra *b)* y el Real Decreto-ley citado sólo se refiere en su disposición adicional octava al número 2.1, ha de entenderse también aplicable a todos los demás conceptos que en el arancel registral sean aritméticamente sufragáneos de ese número 2.1, es decir, que apliquen también sus tablas con alguna modalización. Procede, pues, en este punto estimar parcialmente la apelación formulada.

Undécimo. Nota Marginal de referencia de terminación de obra en elementos independientes.

En cuanto al concepto «terminación de obra» está correctamente aplicado en sus dos apartados, uno por valoración sobre la base de 761.422,00 euros (diferencia de valor declarada entre la obra nueva en construcción y la que ahora se atribuye a todo el edificio), con minoración en un 5% por el Real Decreto-ley 8/2010, y cuarenta conceptos por el valor fijo por el número 3.2

del arancel, al que no alcanza esa minoración del 5%. Así también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2002. Procede, por tanto, desestimar la apelación en este punto.

Duodécimo. Concepto rectificado.

En cuanto al correlativo de la apelación, no hay en la factura definitiva ningún concepto de «cancel. parcial hipoteca 175», por lo que nada cabe dilucidar ahora sobre este punto, debiendo por falta de objeto desestimarse este motivo de apelación.

Decimotercero. Novación de hipoteca.

En cuanto al concepto «novación de hipoteca», la Registradora aplicó correctamente el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, según redacción dada por el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, pues empleó como base el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90 por 100, y a los derechos resultantes les aplicó además la rebaja del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, si bien en este caso debiera haberlo hecho constar con un aviso en forma de (1) como hizo en otros casos en que también aplicó dicho Real Decreto-ley. Procede, pues, confirmar la Resolución del Colegio en este extremo, que respaldó la actuación de la Registradora. Siguen en la factura analizada veinticinco conceptos con la leyenda «hipoteca vivienda», que obedecen a las respectivas inscripciones practicadas en los elementos independientes a los que se asignó una nueva responsabilidad hipotecaria como consecuencia de la nueva distribución. En la medida en que se acumularon en cascada las reducciones del 25% por aplicarse el número 2.2 del arancel, del 25% del Real Decreto-ley 6/1999, del 5% del Real Decreto-ley 6/2000, sólo falta la rebaja del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, pero al no ser pedida ésta por el recurrente en su apelación, la Resolución del Colegio de Registradores que respaldó la actuación de la Registradora en este particular ha devenido firme. Se desestima por ello la apelación en este punto.

Decimocuarto. Reducción en las notas afección por despacho fuera de plazo.

En este correlativo, el recurrente sólo pretende que la minutación de las notas de afección se rebaje en el 30% por incumplimiento del plazo para inscribir, cuestión que se abordará en último lugar. Por lo demás, se aprecia correctamente aplicado el arancel en su número 3.3 dado que fueron diecinueve más veinticinco las notas de afección extendidas en cumplimiento del artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Decimoquinto. Notas simples.

En el correlativo de la apelación se pone en entredicho la procedencia de las treinta y cuatro notas simples expedidas. Sin embargo, es correcta –y ha sido respaldada en diversas ocasiones por la doctrina de la Dirección General

de los Registros y del Notariado– la interpretación que de esta cuestión hace el Colegio de Registradores, señalando que, lo pida o no el interesado, el registrador debe expedir notas simples por imperativo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título. Y no se diga que ello es ineluctable debido a la afección fiscal que siempre ha de practicar porque no siempre procede esa afección fiscal, por ejemplo cuando el título llega con diligencia de la oficina liquidadora competente expresiva de haber sido elevada a definitiva la autoliquidación practicada con o sin liquidación complementaria o en los supuestos de títulos inscribibles que contengan hechos o actos no sujetos a autoliquidación tributaria. Procede igualmente desestimar este motivo de apelación.

Decimosexto. Rebaja del 30% por despacho fuera de plazo.

Resta por analizar la pretensión de rebaja del arancel en un 30% en todos los conceptos que el apelante apoya en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. La parte que interesa de este precepto es el inciso inicial de su párrafo cuarto, según el cual «la inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta%, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente». Este inciso debe conectarse necesariamente con el párrafo segundo del mismo artículo, que establece que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde al fecha del asiento de presentación», añadiendo poco después que «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo respectivamente». Bien se aprecia en esta pormenorización que lo querido por la ley es combinar equilibradamente la celeridad necesaria en el despacho de documentos con el tiempo necesario para la reflexión y el estudio a que el registrador se ve obligado en no pocas ocasiones antes de decidir si inscribe, deniega o suspende determinado título. Ello significa que el registrador titular, tras las múltiples y variadas incidencias que puede presentar el procedimiento registral, ha de disponer –sin peligro de penalización arancelaria– de quince días hábiles a contar desde el momento en que tiene disponibles todos los documentos necesarios para calificar y no hay asiento de presentación previo que suponga un obstáculo. Aunque el Colegio de Registradores desestimó esta pretensión por considerarla cuestión nueva, ello no es así en el estado actual del expediente, pues la Registradora, a instancia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, tuvo ocasión de pronunciarse en sus alegaciones de 17 de agosto de 2011, y en ellas se aprecia que el pretendido retraso esgrimido por el recurrente no fue tal, ya que si bien la copia telemática de la escritura se recibió en el Registro el 17 de diciembre de 2010, adolecía de falta de acreditación de presentación a efectos tributarios, y sólo se puede contar el plazo

de quince días hábiles a partir de la remoción de este obstáculo, cosa que tuvo lugar el 21 de diciembre, de forma que si, como afirma la Registradora y puede verse en la nota de despacho puesta al pie de la escritura, el título se inscribió el 11 de enero de 2011, lo fue dentro del plazo legal. Esta última fecha es la que ha de tenerse en cuenta a los efectos de aplicación o no de la reducción establecida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y no la del aviso que dice el recurrente que recibió cuatro días después, porque la fecha de la nota de despacho es propia de un documento público conforme a lo que determina dicho precepto, dándose la circunstancia de que el registrador debe consignar en la nota a pie de título la fecha de inscripción «inexcusablemente» según la dicción legal, observándose en este caso que la registradora cumplió rigurosamente con dicha exigencia al decir que ha practicado las inscripciones «con esta fecha», es decir, con la fecha de la propia nota al pie del título. Procede, pues, aunque con otro fundamento jurídico distinto al apuntado por el Colegio de Registradores, desestimar esta pretensión de reducción del 30% de todos los honorarios porque el documento se inscribió en plazo.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría, resuelve:

Primero. Estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de mayo de 2011 y ordenar a la Registradora formular nueva factura para corregir los extremos referidos a los fundamentos de derecho séptimo y noveno de esta Resolución.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de enero de 2013.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 16 de enero de 2013 (2.ª)

Resolución de 16 de enero de 2013, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jorge Requejo Liberal, Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, contra la Resolución de 20 de diciembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don Jorge Requejo Liberal, Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre

de 2011, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don ..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6.

HECHOS

I

Mediante escrito de 13 de septiembre de 2011, presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de septiembre de 2011, don ....., impugna la minuta 2772, serie A, expedida por el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, por importe de 127,87 euros.

Señala el recurrente en su escrito:

Primero. El artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

Segundo. La Dirección General de los Registros y Notariado ha dictado multitud de resoluciones, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009 entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sin que se apliquen a todas las cancelaciones hipotecarias.

Tercero. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

Cuarto. Sin embargo, en la citada minuta, no se ha aplicado el arancel al capital pendiente de devolver (que es igual a «cero» al tratarse de una cancelación de una hipoteca ya pagada) ni la reducción del 90% del arancel prevista en la norma.

II

Don Jorge Requejo Liberal, Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de septiembre de 2011.

En dicho informe el Registrador pone de manifiesto en primer lugar la extemporaneidad de la reclamación pues habiendo sido satisfecha y entregada la minuta devengada con fecha 27 de julio de 2011, el recurso contra la misma se presentó con fecha 13 de septiembre de 2011, es decir, una vez transcurridos con exceso el plazo de quince días hábiles que contempla el apartado 1 de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad.

En segundo lugar cita y copia textualmente la Resolución dictada por el Colegio de Registradores con fecha 10 de mayo de 2011, concluyendo que no es ajustada a Derecho una interpretación del artículo 8 de la Ley especial 2/1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios que incluya dentro de su ámbito de aplicación a «todas las can-

celaciones de préstamos hipotecarios». Por el contrario, considera ajustada a Derecho-dado el ámbito de aplicación de la ley especial, la redacción del precepto y al coherencia y lógica interna en la aplicación de la bonificación y la necesidad de existir un capital pendiente de pago-que la bonificación del artículo 8 de la Ley especial 2/1994 de subrogación y modificación sólo es aplicable a todas las cancelaciones de hipotecas que resulten de procesos de subrogación o novación modificativa.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de octubre de 2011, para que alegase cuanto estimara conveniente sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 20 de diciembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Jorge Requejo Liberal, Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2012.

El recurrente manifiesta la extemporaneidad de la reclamación, como ya hizo en su informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta. La minuta fue satisfecha, entregada y por tanto, notificada con fecha 13 de septiembre de 2011 y el recurso se presentó con fecha 13 de septiembre de 2011, por lo tanto transcurridos los 15 días hábiles contemplados en la normativa vigente.

Considera el recurrente que esta cuestión ha sido soslayada en la resolución del recurso, en la cual se da por supuesto que no se ha justificado la fecha de notificación de la minuta, cuando es el propio interesado quien la aporta sin indicación en contra de su contenido del que resulta claramente la fecha de su emisión como borrador (6 de julio de 2011) que es cuando se notifica al interesado y su transformación en factura definitiva en el momento del pago (sistema de caja) en el que se le asigna el número correspondiente, serie a la que corresponde y fecha del pago (número 2772, serie A, fecha 27 de julio de 2011), y todo ello, sin tacha de duda por el reclamante. Parece obvio que el interesado conoce el contenido de la minuta y se da por notificado de la misma cuando hace efectivo su importe.

Tampoco está de acuerdo el Registrador cómo resuelve el Colegio de Registradores el fondo del asunto y sobre todo cómo aplica con carácter retroactivo la normativa contenida en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que no estaba vigente ni había sido publicado no sólo cuando se emitió la minuta, tampoco lo estaba cuando se interpuso la reclamación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que en el procedimiento seguido no se acreditó por ningún medio la fecha –ni siquiera tampoco la acredita en trámite de recurso de alzada– y consecuentemente, la presentación fuera de plazo.

Asimismo, se señala en el informe estar en contra con la afirmación del recurrente de que el interesado aporta la minuta donde aparece la fecha de al factura «sin indicación en contra» ya que evidentemente, toda factura tiene que tener una fecha de emisión pero el Registrador tiene que probar la fecha de notificación o pago de la factura para poder acreditar el fuera de plazo conforme a la normativa vigente. A juicio del informante el recurrente no presenta ningún medio de prueba que acredite que la fecha de la factura es la fecha en la que se hizo la notificación al presentante del documento o se realizó el pago por el mismo.

En cuanto a la forma de minutar la cancelación de hipoteca se reitera la argumentación recogida en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don ....., para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de enero de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2012 el interesado manifiesta que en su reclamación nunca da por válida la fecha y que presentó la minuta que a él se le entregó con las fechas y sin ninguna enmienda por su parte.

Indica también que siempre paga algo que le ponen pagado y la fecha, indistintamente de cuando tengan preparada la factura.

VIII

Con fecha 9 de octubre de 2012 este Centro Directivo remite escrito a don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, requiriéndole para que remita informe y prueba de los extremos que podrían incidir en la extemporaneidad de la minuta impugnada.

IX

Mediante escritos de 31 de octubre y 26 de noviembre de 2012 que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los días 8 y 30 de noviembre de 2012 el Registrador señala que el borrador de la factura pasó a ser definitiva en el momento del pago, por lo que la factura recurrida tiene fecha de 27 de julio de 2011, coincidente con la fecha de su abono.

Asimismo, el Registrador remite certificación del Libro de Facturas Cobradas del Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6 correspondiente al mes de julio del año 2011, como ampliación a su informe emitido en defensa de la factura número 2772/2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 y 24 de junio de 2011

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de minuta fue interpuesto en plazo y, en su caso, determinar si a un supuesto de cancelación de hipoteca le es aplicable el artículo 8 de la Ley 2/ 1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios en su redacción dada por la Ley 41/ 2007, de 7 de diciembre.

Tercero. Respecto a la primera cuestión planteada, son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de julio de 2011, según consta tanto en la propia factura impugnada como en el listado de facturas correspondientes al mes de julio de 2011 remitido por el Registrador interino del Registro de la Propiedad de Valladolid número 6.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6 el día 13 de septiembre de 2011 y en el Colegio de Registradores el día 20 de septiembre de 2011.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo III del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impug-

nar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

El artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto; por tanto, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente esta Dirección General, entre otras muchas en la Resolución de fecha 3 de mayo de 2004.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado esta misma Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, la Norma octava del anexo II de arancel establece que «los derechos del Registrador… serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento…», y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece:

«Si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación.»

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Cuarto. Habiendo quedado acreditado en el expediente por el Registrador que la factura resultó cobrada con fecha 27 de julio de 2011 y habiéndose interpuesto el recurso de impugnación de minuta el día 13 de septiembre de 2011, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma sexta del anexo II del arancel, por lo que ha de desestimarse el recurso interpuesto.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría, resuelve:

Primero. Estimar el recurso interpuesto por don Jorge Requejo Liberal, Registrador de la Propiedad de Valladolid número 6, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de diciembre de 2011, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de enero de 2013.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 16 de enero de 2013 (3.ª)

Resolución de 16 de enero de 2013, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don José Vicente Torres Estébanez, Registrador de la Propiedad de Madrid número 35-54-44, contra la Resolución de 13 de diciembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don José Vicente Torrres Estébanez, actualmente Registrador titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35 y cotitular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35-54-55 en el momento de expedición de la minuta, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2011, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don ..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid 35-54-55.

HECHOS

I

Mediante escrito de 28 de septiembre de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de octubre de 2011, don ....., impugna la factura 6921, expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid 35-54-55, por importe de 154,89 euros.

Señala el recurrente en su escrito:

Primero. El artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

Segundo. La Dirección General de los Registros y Notariado ha dictado multitud de resoluciones, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009 entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sin que se apliquen a todas las cancelaciones hipotecarias.

Tercero. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

Cuarto. Sin embargo, en la citada minuta, no se ha aplicado el arancel al capital pendiente de devolver (que es igual a «cero» al tratarse de una cancelación de una hipoteca ya pagada) ni la reducción del 90% del arancel prevista en la norma.

II

Don José Vicente Torres Estébanez, Registrador de la Propiedad de Madrid 35-54-55, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2011.

En dicho informe el Registrador manifiesta que no entra a calificar sobre el fondo de la reclamación de la minuta recurrida por haber transcurrido los plazos establecidos en la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel, y el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente. Con fecha 7 de diciembre de 2011 tuvo entrada, en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones del recurrente en el que reitera lo ya manifestado con motivo de la impugnación.

IV

Por Resolución de 13 de diciembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don José Vicente Torrres Estébanez, actualmente Registrador titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35 pero cotitular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35-54-55 en el momento de expedición de la minuta, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2012.

En primer lugar el recurrente manifiesta que el procedimiento tiene un defecto de forma que lleva a solicitar la anulación y que se retrotraiga al momento procesal oportuno para que se subsane. Cuando se giró la minuta impugnada el registrador recurrido formaba parte del Registro 35-54-55, que estaba en régimen de división personal. Sin embargo, al producirse la impugnación de la minuta la división personal había cesado y en consecuencia los demás Registradores integrantes de la misma estaban en su respectivo Registro y no han sido notificados del procedimiento.

Señala que es cierto que la norma arancelaria no prevé este supuesto de hecho y que el demandante puede no conocer esta situación, pero también lo es que el Colegio de Registradores sí sabe, en el momento de notificar, que la división personal cesó el día 1 de enero de 2011 y que es principio procesal recogido en el artículo 17-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que deben demandarse a todos los interesados. Por tanto, teniendo en cuenta que los honorarios son repartidos entre los integrantes de la división personal, todos son responsables de la devolución que, en su caso, deba hacerse y en tal medida todos son interesados y por tanto deben ser notificados de la demanda los Registradores de la Propiedad de Madrid número 54 y 55.

Tampoco está de acuerdo el Registrador apelante con el fundamento de derecho segundo de la Resolución ya que, a su juicio, presume que como el Registrador no acredita la fecha del pago es que éste se ha realizado en los quince días anteriores al día de la interposición de la demanda. En definitiva, invierte la carga de la prueba.

Expone que las normas arancelarias (art. 619 del Reglamento Hipotecario y disp. 6 del arancel) deben ser completadas por otras normas ya que regulan de modo sucinto algunos aspectos como por ejemplo los documentos que deben acompañarse a los recursos. Naturalmente debe acompañarse, en primer lugar, la minuta; en segundo lugar, los que acrediten que es el interesado o su representante quien recurre y, en tercer lugar, los que acrediten que se recurre en tiempo y forma. Así la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 399, dice que con la demanda deberán expresarse los documentos, medios e instrumentos que se aporten en relación a los hechos. En consecuencia, al no presentar nada más que la minuta que se impugna de fecha 31 de noviembre de 2009 hay que concluir que esa es la fecha del pago pues de lo contrario debiera haber presentado el correspondiente resguardo de pago que legitime su actuación.

Por otro lado, los artículos del Reglamento Hipotecario y del arancel citados deben completarse en cuanto a la prueba. No dicen nada en absoluto, pero dado la simpleza de la cuestión hubiera bastado que el colegio notificarse a recurrente y recurrido para aportar el documento correspondiente ya que esta posibilidad está recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 429 que viene a decir que el juez podrá proponer y practicar la prueba que considere conveniente. También el artículo 80 de la Ley 30/1992 establece la posibilidad de que el instructor pueda abrir un periodo de prueba y practicar la que estime conveniente.

Añade el Registrador que el pago de la minuta se produjo el día 30 de noviembre de 2009 por don ..... (gestoría Serficoin). A tal efecto acompaña las minutas relacionadas de fecha 30 de noviembre de 2009, un extracto bancario y escrito de Serficoin reconociendo que la minuta correspondiente por importe 154,89 euros fue pagada el día 30 de noviembre de 2009, además de otra documentación. Ello demuestra que la impugnación de la minuta se efectúa habiendo pasado con creces los plazos establecidos en las normas arancelarias y Reglamento Hipotecario.

En cuanto al fondo del asunto también manifiesta el Registrador su disconformidad con la Resolución colegial tal y como consta en el expediente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 10 de febrero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que en el procedimiento seguido no se acreditó por ningún medio la fecha de pago, notificación o entrega por lo que admitió la presentación del recurso y resolvió sobre el fondo. La documentación presentada ahora con motivo del recurso de apelación no se conoció en el momento de dictarse la resolución colegial. En segundo lugar, en cuanto a la manifestación del Registrador de que en el momento de girar la minuta formaba parte de un registro en régimen de división personal y que, en consecuencia, los demás registradores debían haber sido también notificados, se señala que no es correcta esta afirmación porque la minuta está formulada y sellada por el recurrente y es a él al que la norma aplicable, obliga a notificar como se ha hecho. Además se destaca en el informe que en materia de honorarios nos encontramos en el ámbito del derecho administrativo y no del derecho privado y, en consecuencia, debe recordarse que la minuta del registrador es un acto administrativo, susceptible de recursos administrativos y, posteriormente, en su caso, recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa y por consiguiente resulta de aplicación la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y no la Ley de Enjuiciamiento Civil, de aplicación al ámbito del derecho privado, ajeno a la materia de honorarios registrales. El ciudadano recurre no un acto privado de un sujeto de derecho privado sino que recurre un acto administrativo emitido por un Registro, al cual se dirige con independencia del Registrador que lo sirva en cada momento temporal.

En cuanto a la forma de minutar la cancelación de hipoteca se reitera la argumentación recogida en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don ....., para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de enero de 2012, el señor..... reitera los argumentos manifestados con motivo de la impugnación de la minuta y cita el Real Decreto aprobado en noviembre de 2011, por el que se modifican los aranceles de Registradores y Notarios en apoyo su argumentación.

Por ello, solicita se desestime la pretensión del Registrador apelante y se dicte resolución por la que se modifique la citada minuta y se proceda a la devolución del exceso cobrado.

VIII

Con fecha 30 de octubre de 2012 la Dirección General de los Registros y del Notariado remite escrito a don José Vicente Torres Estébanez, Registrador de la Propiedad de Madrid número 35, requiriéndole para que remita informe y prueba de los extremos que podrían incidir en la extemporaneidad de la minuta.

IX

Mediante escrito de 6 de noviembre de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012 el Registrador reitera que el pago de la minuta se produjo el día 30 de noviembre de 2009 y a tal efecto acompaña las minutas relacionadas de fecha 30 de noviembre de 2009, un extracto bancario y escrito de la Gestoría reconociendo que la minuta objeto del presente por importe de 154,89 euros fue pagada el 30 de noviembre de 2009. También remite el Registrador un nota simple y señala que todo ello constata que la impugnación de la minuta se efectúa habiendo pasado con creces los plazos establecidos en las normas arancelarias.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 y 24 de junio de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de minuta fue interpuesto en plazo y, en su caso, determinar si a un supuesto de cancelación de hipoteca le es aplicable

el artículo 8 de la Ley 2/ 1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios en su redacción dada por la Ley 41/ 2007, de 7 de diciembre.

Tercero. Respecto a la primera cuestión planteada, son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 30 de noviembre de 2009, según consta tanto en la propia factura impugnada como en el listado de facturas relacionadas de fecha 30 de noviembre de 2009, en un extracto bancario y en un escrito de la Gestoría encargada de su abono remitido por el Registrador de la Propiedad de Madrid número 35 además de una nota simple.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 3 de octubre de 2011.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

El artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto; por tanto, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. En el mismo sentido se ha pronunciado expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras muchas en la Resolución de fecha 3 de mayo de 2004.

En los supuestos de utilizarse los servicios de una gestoría para la tramitación de los documentos, debe recordarse que, como ha indicado la Dirección

General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, la Norma octava del anexo II de arancel establece que «los derechos del Registrador..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía, de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento de derecho segundo establece:

«Si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación.»

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Cuarto. Habiendo quedado acreditado en el expediente por el Registrador que la factura resultó cobrada con fecha 30 de noviembre de 2009 y habiéndose interpuesto el recurso de impugnación de minuta el día 3 de octubre de 2011, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma sexta del anexo II del arancel, por lo que ha de desestimarse el recurso interpuesto.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría, resuelve:

Primero. Estimar el recurso interpuesto por don José Vicente Torres Estébanez, actualmente Registrador titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35 y cotitular del Registro de la Propiedad de Madrid número 35-54-55 en el momento de expedición de la minuta, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2011, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Segundo– Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de enero de 2013.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 16 de enero de 2013 (4.ª)

Resolución de 16 de enero de 2013, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Luis María Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid número 41, contra la Resolución de 22 de noviembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don Luis María Stampa Piñeiro, actualmente Registrador de la Propiedad de Madrid número 17 y titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 41 en el momento de expedición de la minuta, ha interpuesto recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2011, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña ..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 41.

HECHOS

I

Mediante escrito de 21 de septiembre de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de septiembre de 2011, doña ....., impugna la factura 1519, expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid número 41, por importe de 149,05 euros.

Señala la recurrente en su escrito:

Primero. El artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

Segundo. La Dirección General de los Registros y Notariado ha dictado multitud de resoluciones, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009 entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sin que se apliquen a todas las cancelaciones hipotecarias.

Tercero. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

Cuarto. Sin embargo, en la citada minuta, no se ha aplicado el arancel al capital pendiente de devolver (que es igual a «cero» al tratarse de una cancelación de una hipoteca ya pagada) ni la reducción del 90% del arancel prevista en la norma.

II

Don Luis María Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid número 41, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de octubre de 2011.

En dicho informe el Registrador manifiesta que se ha presentado el recurso cuando han transcurrido más de dos años de la fecha de la minuta que se impugna. La norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece para recurrir un plazo de quince días hábiles siguientes a la de su notificación o entrega. Incluso ha transcurrido el plazo de un año para el recurso de revisión, por errores aritméticos o matemáticos que establece el artículo 619 del RH y en la fecha en que se facturaron los honorarios, ni siquiera se había dictado la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia, que es de 24 de junio de 2010, con la absurda interpretación del artículo 8 de la Ley 2/04 modificada por el artículo 10 de la Ley 41/2007.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse recibo, constando su recepción con fecha de 2 de noviembre de 2011, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

IV

Por Resolución de 22 de noviembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Luis María Stampa Piñeiro, actualmente Registrador de la Propiedad de Madrid número 17 y titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 41 en el momento de expedición de la minuta, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2012.

En primer lugar el recurrente se muestra sorprendido porque la Resolución del Colegio de Registradores entienda aplicable el artículo 59 de la Ley 30/1992 al recurso de honorarios. A su juicio, cuando el Registrador emite una factura no ejercita una potestad administrativa.

También señala que la disposición sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre no utiliza sólo el concepto técnico-jurídico de notificación, sino que se refiere a la entrega, concepto más amplio y que no exige la notificación a que se refiere el artículo 59 de la Ley 30/1992.

Para terminar con este primer punto indica que evidentemente, no se reclama cuando han transcurrido más de dos años si no se ha pagado, o al menos recibida la notificación, y por ello el reclamante no alega, en ningún momento falta de notificación, por ello considera incongruente la Resolución colegial.

En segundo lugar, el Registrador manifiesta que ha habido omisión de trámites procedimentales. Si, como se argumenta en la resolución recurrida, es necesaria la acreditación en el expediente de la notificación o pago porque el recurso de honorarios se rige por las normas del recurso administrativo, debería haberse aplicado el artículo 80-2 de la Ley 30/1992, artículo que se pronuncia en términos imperativos y ordena al instructor abrir un periodo de prueba. Por ello, si no se tuvieron por cierto las manifestaciones que emitió

en el informe preceptivo que envió al colegio, éste debería haber acordado un periodo de prueba como existe el citado artículo 80 de la Ley 30/1992.

Además considera que se ha omitido el trámite de audiencia del artículo 84 de la Ley 30/1992.

Finalmente, el Registrador apelante que para evitar la indefensión (art. 24 de la Constitución) que se ha producido en su persona, aporta listado del libro registro de facturas emitidas, correspondiente a la contabilidad del Registro 41 en el que aparece el pago de la minuta controvertida. Y debe tenerse en cuenta que la contabilidad del Registro se lleva conforme a lo que determinan los artículos 68 y ss del Reglamento del Impuesto sobre la Renta y que esa contabilidad, no sólo tiene eficacia jurídica frente a la Hacienda Pública. Además, como ordena ese mismo artículo, se conserva en el legajo correspondiente el recibo justificante del ingreso que se aportó ene l recurso ye en el que consta en el apartado correspondiente la fecha de ingreso.

Por ello, queda acreditado el pago hace más de dos años y evidentemente, si hubo pago hubo notificación o entrega y solicita se declare nula la Resolución del Colegio de Registradores al no haber sido presentado en plazo el recurso de impugnación de honorarios.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que en el procedimiento seguido no se acreditó por ningún medio la fecha de pago, notificación o entrega por lo que admitió la presentación del recurso y resolvió sobre el fondo. La documentación presentada ahora con motivo del recurso de apelación no se conoció en el momento de dictarse la resolución colegial.

En segundo lugar, en cuanto a la manifestación del Registrador de que no procede la aplicación del artículo 50 de la Ley 30/1992, se señala en el informe que resulta totalmente aplicable. El ciudadano recurre no un acto privado de un sujeto de derecho privado sino que recurre un acto administrativo emitido por un Registro, al cual se dirige para que le revise en el seno de un proceso administrativo la factura emitida.

Por otro lado, se indica que el artículo 80 de la Ley 30/1992 no es aplicable a este caso porque el órgano que resuelve el recurso no duda en ningún momento de los hechos alegados ahora por el recurrente. La fecha de la minuta alegada por el recurrente no fue puesta en duda en ningún momento. Pero lo que se pide es que se acredite la fecha de la notificación de la factura o la fecha de pago de la factura. Estas fechas de notificación de la factura o fechas de pago de la factura ni son alegadas por el recurrente en ningún momento ni mucho menos son acreditadas antes de dictarse la resolución ahora recurrida.

Finalmente, el informe señala que no es de aplicación en el ámbito administrativo el artículo 24 de la Constitución que alega el recurrente porque siempre tiene la vía de recurrir como está haciendo con el recurso de alzada o, en su caso, ante los tribunales posteriormente.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recep-

ción con fecha 27 de enero de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo concedido para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 58, 59, 80.2 y 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 24 de octubre de 1995 y de 29 de septiembre de 2011; Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1979, de 21 de noviembre de 1989, de 12 de febrero de 1996, de 14 de febrero de 2000, de 15 de octubre de 2001 y de 3 de mayo de 2004.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Plazo de interposición del recurso de impugnación.

La primera cuestión que se plantea en el recurso de apelación, y que resuelve en su Acuerdo el Colegio de Registradores, es si el recurso de impugnación fue interpuesto en plazo.

Las fechas que inicialmente resultan del expediente son:

– La factura impugnada tiene fecha de 8 de mayo de 2009.

– El escrito de interposición del recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 23 de septiembre de 2011.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores consideró que el recurso estaba interpuesto en plazo, en función de los siguientes argumentos: «A la vista de lo anterior, en el presente caso, puesto que no existe acreditación alguna en el expediente, de la fecha de notificación, o entrega de la minuta impugnada, ni se acredita la fecha de pago de la misma…».

Esto no obstante, siendo la fecha de notificación o entrega una cuestión de hecho, respecto de la que cabe demostración, la Dirección General de los Registros y del Notariado viene sosteniendo la pertinencia de abrir una fase de prueba en la que, si no se considera suficientemente justificado este hecho, pueda el Registrador acreditarlo. Y ello de conformidad con el artículo 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Resulta un hecho objetivo que la minuta que fue impugnada inicialmente lleva número de factura 1519, de fecha 8 de mayo de 2009.

Y frente al Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores se alza el Registrador, invocando la extemporaneidad y aportando copia de libro Registro de facturas emitidas de fecha de cobro desde el 1 de enero de 2009 al 31 de diciembre de 2009, en la que en fecha 8 de mayo de 2009, fue asentada la factura objeto del presente recurso.

La interposición del recurso de apelación, se comunicó por la Dirección General de los Registros y del Notariado, como es preceptivo, a la interesada, doña Concepción Barrionuevo López, Y de conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, se le indicó el plazo de diez días para alegar lo que estimara conveniente, sin que haya formulado oposición.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que los interesados podrán impugnar las minutas formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

La fecha de la factura y la copia del libro de ingresos, si bien no se puede considerar prueba plena, sí pueden apreciarse como suficientes. Y más en el caso presente en el que han transcurrido más de dos años.

Por lo tanto, cabe concluir que la impugnación de la minuta se formalizó fuera de plazo.

Tercero. Otras cuestiones.

Siendo la causa de estimación del recurso de apelación, también causa de inadmisión del recurso inicialmente planteado, no procede pronunciarse sobre los demás extremos.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría, resuelve:

Primero. Estimar el recurso interpuesto por don Luís María Stampa Piñeiro, actualmente Registrador de la Propiedad de Madrid número 17 y titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 41 en el momento de expedición de la minuta, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España objeto del presente recurso.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de enero de 2013.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 16 de enero de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Olivares y Florida, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de marzo de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Avilés número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de diciembre de 2011, presentado en el Registro de la Propiedad de Avilés número 1, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de diciembre de 2011, don ....., en nombre y representación de «Olivares y Florida, S.L.», impugna la factura con número 1/2011/5047 por importe de 3596,14 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Avilés número 1.

Dicha minuta de honorarios se refiere a los asientos practicados en virtud de escritura de modificación de arrendamiento financiero que afecta a veintidós fincas registrales.

Y el recurrente no está conforme con el concepto «modificación de arrendamiento financiero» considerando que habría que liquidar honorarios del registro en función de la cuantía que a esa modificación se le atribuya a efectos fiscales.

Señala que teniendo la modificación fiscal del leasing un valor fiscal cero, y atendiendo a las normas del arancel que exigen tomar como base en primer lugar el valor fiscal, entiende el recurrente que la minuta incurre en un error al tomar como base del concepto «modificación de arrendamiento financiero» 89.378, 96 euros, que es la renta total pendiente de pago en el momento de la prórroga para cada una de las 22 fincas generando unos honorarios de 2.625,727720 euros.

Por el contrario entiende el recurrente que los honorarios correctos que proceden por este concepto de cuantía cero son los mínimos de 24,04,04 euros establecidos en el párrafo segundo del número 2.1 del anexo I del arancel, por cada una de las 22 fincas lo que daría lugar a una cantidad de 502,446116 euros.

II

Don Jaime Sanjuán Jiménez, Registrador de la Propiedad de Avilés número 1 remite informe de fecha 23 de diciembre de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de diciembre de 2011.

En dicho escrito manifiesta:

Primero. Conforme a la regla primera del anexo II del arancel «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada…»

Esta norma según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un orden de prelación en la determinación de las bases de las minutas. Cita Resoluciones de 28 de julio de 1992, 27 de octubre de 1999 y 14 de junio de 2010.

Manifiesta que no cabe confundir valor y precio, ya que el concepto precio se predica respecto de los contratos bilaterales mientras que el concepto valor es siempre inherente al bien, recogiéndose también esta distinción en el ámbito fiscal.

Y conforme a la Resolución de 12 de marzo de 1992, el valor consignado en la autoliquidación del impuesto no es valor fiscalmente comprobado.

Segundo. Resulta claro que la modificación del arrendamiento financiero no tiene, como señala el recurrente, valor fiscalmente comprobado, ya que el valor que se hace constar en la autoliquidación no es tal valor fiscal comprobado.

Pero el hecho que no exista valor fiscal comprobado no quiere decir que este sea cero, sino que lo que es cero es la cuota tributaria que ha de satisfacerse.

Siguiendo el orden establecido en el anexo II del arancel antes señalado, habrá que acudir al valor consignado por las partes en el documento. En este caso el importe del precio del arrendamiento financiero pendiente de pago, es decir la suma de 1.966.337,30 euros dividiendo dicha suma entre las 22 fincas objeto de dicho contrato al no constar individualizado el precio de cada una de ellas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... como administrador único de «Olivares y Florida, S.L.», para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2012 el recurrente presentó las siguientes alegaciones:

Primera: Que imputar como valor consignado por las partes el total de las rentas pendientes es una afirmación que carece de fundamento legal.

Segundo: Que la base sobre la que precede aplicar el arancel es el valor fiscal. Que la comprobación de valores no es una obligación sino una facultad de la Administración.

Tercero: Que no teniendo el acto valor comprobado, ni valor declarado por las partes, considera que el arancel aplicable es el correspondiente a los actos sin cuantía.

IV

Por Resolución de 27 de marzo de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., como administrador único de «Olivares y Florida, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Delegación de Gobierno en Asturias el día 25 de mayo de 2012 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 0212, en base a los siguientes motivos:

Primero. El acto de prórroga del arrendamiento financiero no tiene cuantía de conformidad con lo resuelto por la Dirección General de Tributos en consulta vinculante V 1167, de 11 de mayo de 2011, que, de conformidad con el régimen legal de dichas consultas, tiene alcance general para todos los supuestos de la misma naturaleza.

Segundo. A juicio de esta Sociedad, la Resolución del Colegio de Registradores que se recurre, no entra en la raíz de la cuestión, los principios generales acerca del valor al que de manera general han de atenerse los registros para minutar. Se limita a aplicar las palabras del arancel con una interpretación que no atiende a los principios a que responde.

Tercero. Reitera el recurrente que la base sobre la que ha de aplicarse el arancel no es valuable, esto es tiene cuantía cero, de acuerdo con lo que dispone la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos antes mencionada.

Cuarto. El recurrente señala que carece de todo fundamento la pretensión sostenida por el Registrador y aceptada por la Resolución del Ilustre Colegio de Registradores que aquí impugna de que la base han de ser las rentas a pagar por todo el arrendamiento durante el tiempo que queda pendiente tras adoptar la prórroga.

Quinto. En cuanto a la aplicación al régimen de liquidación del arancel sobre la prórroga del arrendamiento financiero de lo que se aplica respecto de las anotaciones preventivas, es una aplicación analógica que carece de toda identidad de razón en (sic.) ambos supuestos que la justifique.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jaime Sanjuán Jiménez, Registrador de la Propiedad de Avilés núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de junio de 2012, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido recogido en los hechos de esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1993, 20 de julio de 1993, 27 de octubre de 1997, 17 de marzo de 2000. 2 de enero de 2001, 24 de junio de 2002. 28 de junio de 2004, 8 de junio de 2009, 10 de diciembre de 2009, 14 de junio de 2010 y 2 de noviembre de 2010.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la base aplicable en la minutación de una modificación de un arrendamiento financiero.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Normas aplicables.

En relación a cuál debe ser la base aplicable de cara al cálculo de los derechos arancelarios devengados, la norma primera del anexo II del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone que: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada».

Tiene señalado esta Dirección General, que dicha Norma Primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de

los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habrá que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, se fijarán por datos objetivos que estén documentados, citando el párrafo segundo de aquella norma, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objetivos.

Tercero. Valor fiscalmente comprobado.

Igualmente se ha mantenido en reiteradas ocasiones, que dicho valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos, por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta, en todo caso deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así, supondría que el registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria. (Resolución de 14 de junio de 2010).

En el caso objeto de recurso no hay valores fiscalmente comprobados. Ya que, como pone de manifiesto el Registrador, no puede confundirse con tal la cuota tributaria que en este caso es cero ni, en su caso, el que se hubiera declarado en la autoliquidación del impuesto.

Alega el recurrente sin embargo, que los valores sobre los que debe minutarse la modificación de arrendamiento financiero, al no tener cuantía de acuerdo con consulta vinculante de la Dirección General de Tributos, habrá de tratarse como documento sin cuantía. Siendo así que tal concepto no existe en el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Debe por lo tanto concluirse que el Registrador en la determinación de la base ha actuado conforme a lo dispuesto en la Norma Primera del anexo II del arancel, al tomar como base el valor declarado en la escritura como importe del precio del arrendamiento financiero pendiente de pago, es decir, la suma de 1.966.337, 30 euros, habiendo dividido dicha suma entre las 22 fincas objeto de dicho contrato al no constar individualizado el precio de cada una de ellas de conformidad con la doctrina de esta Dirección General.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Olivares y Florida, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de marzo de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de enero de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6.

HECHOS

I

Mediante escrito de 16 de marzo de 2012, presentando en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2012, don ....., en nombre y representación de «Promociones Inmobiliarias Mareví Arenales, S.L.», impugna las facturas número 3557 y 873 giradas por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 por importe de 2.769,72 euros y 3.206,06 euros, respectivamente.

El recurrente manifiesta en su escrito lo siguiente:

1. Que con fecha 13 de diciembre de 2010 se lleva a cabo la división horizontal del edificio de nuestra propiedad.
2. Que en dicha fecha era su intención realizar también la división de la carga hipotecaria.
3. Que dicha división de cargas no se pudo realizar por divergencias con la entidad bancaria sobre la liberación de algunas fincas.
4. Que en dicha fecha nos indicaron que ambas gestiones se podían realizar por separado, asimismo, les comunicaron que los gastos realizándolas por separado o conjuntamente eran los mismos.
5. Que con fecha 13 de diciembre de 2010 les emiten la factura núm. 873 por importe de 3.536,79 euros correspondiente al registro de la división horizontal.
6. Que resuelta con el banco la liberación de fincas, proceden a realizar la división de la carga hipotecaria, gestiones que, por imposición del Banco Sabadell, se encomendaron a la empresa Tecnotramit de Barcelona.
7. Que a última hora del pasado del pasado día 23 de febrero de 2012 y tras reiteradas reclamaciones al Banco Sabadell éste remite por e-mail, en nombre de Tecnotramit, las facturas generadas por las gestiones llevadas a cabo relativas a la división de la carga hipotecaria.
8. Que entre la documentación recibida en el e-mail indicado en el punto 7 se encuentra la factura de gastos notariales por importe de 189,84 euros, estando exentos de impuestos ya que éstos se habían pagado en la división horizontal.
9. Asimismo se recibe en el e-mail que se indica en el punto 8 anterior, la factura número 3557 de la Serie A, emitida por el registro con fecha 30 de diciembre de 2011 a nombre de la sociedad que represento, por importe de 3.258,49 euros.
10. Que en base a lo anterior sorprende la minuta del Registro en todos sus apartados, máxime estando exenta de impuestos, porque se tributó en la división horizontal, y que contrasta con el pequeño importe de la minuta notarial.

11. Que los honorarios registrales son abusivos, dado que el registro de la división horizontal ya se había realizado y sólo había que realizar la anotación relativa a la división de la carga hipotecaria.

II

Doña Laura Torres Rodríguez, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6 emite el correspondiente informe de fecha 20 de marzo de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2012.

En dicho informe expone:

1. Con fecha 9 de marzo de este año, y con el número de entrada 1054 del Registro, don ....., en nombre y representación de «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales, S.L.», presentó recurso de impugnación contra la factura número 3557 de la Serie A, por importe de 3.258,49 euros, con retención del 15% lo que hace un neto de 2.769,72 euros.

2. El citado recurrente presentó con fecha 17 de marzo, y bajo el número 1231 de entrada en el Registro, ampliación y fundamentación del escrito inicial del recurso.

3. El objeto de la impugnación se centra en dilucidar si es correcta la minutación de una distribución de responsabilidad hipotecaria entre las fincas resultantes de la división horizontal que ya constaba inscrita.

En este sentido, el recurrente parte de la base de que dado que ya se facturó y se pagaron los honorarios correspondientes a tal división horizontal, es abusivo minutar la distribución hipotecaria en los términos de la factura ahora recurrida. Y ello porque entiende que es una operación fiscalmente exenta y no guarda proporcionalidad con la minuta notarial de tal operación, añadiendo que dado que ya se inscribió la división horizontal lo que ahora procede es una mera anotación de la división de la carga hipotecaria.

4. El documento que motivó la distribución de responsabilidad hipotecaria es una instancia privada de fecha tres de noviembre de dos mil once, firmado por los apoderados mancomunados de Banco Sabadell, cuyas firmas están legitimadas.

5. Y a la vista de todo lo anterior, y por permitirlo así el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, la responsabilidad total que gravaba el edificio se ha querido distribuir entre algunas de sus independientes tras la división horizontal.

El asiento a practicar en este caso es una inscripción en cada una de las fincas sobre las que pasa a recaer la hipoteca una vez distribuida, y no una mera anotación como alega el recurrente.

Sobre esta base, el artículo 2.2 del arancel establece que las hipotecas, o en caso, distribuciones de hipoteca, se minutarán sobre la base de la responsabilidad hipotecaria total que recaiga sobre cada finca o elemento independiente de la propiedad horizontal, al 75% cuando se trate de préstamos hipotecarios.

Y así se recoge también en Resoluciones de La Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 9 de febrero de 1995 o la de 22 de septiembre del mismo año.

En la minuta objeto de impugnación están desglosadas y minutadas al 2.2 del arancel cada una de las cargas hipotecarias resultantes de la distribución.

6. En cuanto al abuso de cobrar la distribución cuando ya se ha cobrado por la división horizontal se ha de recordar que, como ya indicara el Centro Directivo citado anteriormente, en Resoluciones de 28 de julio de 1992 o 29 de septiembre de 1994, el Registro de la Propiedad se lleva por fincas, abriendo un folio y número diferente para cada una de ellas, por lo que la inscripción de la división en la propiedad horizontal es minutable con carácter

independiente al de la voluntaria distribución de la responsabilidad hipotecaria conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.*b)* del arancel.

Doña Laura Torres Rodríguez envía un informe complementario en el que señala que la factura número 3557 de la Serie A fue abonada el día treinta de diciembre de dos mil once, lo que se acredita con fotocopia del talón bancario que obra archivado en la oficina y que se adjunta.

Teniendo en cuenta la fecha del abono, se ha de concluir que el recurso que ahora se interpone es extemporáneo, por haber transcurrido los plazos previstos en el anexo II, apartado 6.º del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente. El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 29 de mayo de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores el día 30 de mayo de 2012.

En dicho escrito manifiesta:

1. En referencia al punto número 5 del informe de la Registradora se ratifican en su afirmación por lo siguiente: Cuando se realizó la división horizontal, como la finca original estaba gravada por hipoteca todas las fincas que surgieron de su división también lo estaban, por lo que en ese momento se tiene que haber practicado el asiento para cada una de las fincas. La única diferencia tras la división de la carga hipotecaria consiste en que cada finca viene a estar gravada por la parte que le corresponde de la misma, por lo que sólo correspondería la anotación de la nueva carga hipotecaria.

2. En su informe la Sra. Registradora sólo alude, trata de justificar y explicar la factura número 3557 de la Serie A, pero no aclara todos los puntos que la componen. Sólo intenta justificar los 15 cargos, de 1 unidad cada uno, de la referencia 2.2 pero deja de explicar los cargos de 1 unidad de las referencias 1.1 y 2.1.1RB, de las 22 unidades de la referencia 3.3, de las unidades de la referencia 3.2, de las 56 unidades de la referencia 4.1F, ni tampoco explica el cargo de 73 unidades de la referencia 4.1.G, concepto éste último que ni siquiera figura en el Real Decreto 1427/1989. Tampoco proporciona explicación alguna de los conceptos que figuran en la otra factura impugnada, la factura número 873, cuando la duplicidad y relación entre ambas facturas constituye el objeto de su impugnación.

3. El hecho de que la Registradora tenga un cheque que, según el informe del Registro, corresponde al abono de la factura número 3557 de la Serie A, no debe tenerse en consideración como justificante dado que «Promociones Marevi Arenales, S.L.», no ha emitido el cheque que adjuntan ni el mismo corresponde a una cuenta de esta empresa, ni tiene cuenta en la entidad bancaria emisora del cheque, ni el mismo está firmado por un representante de esta empresa.

4. En relación al último párrafo del informe complementario de la Sra. Registradora, aunque el Registro se le abonara la factura del pasado 30 de diciembre de dos mil once, dicho abono no lo realizó la empresa que represento sino la intermediaria impuesta por la entidad financiera. El original de la factura número 3557 de la Serie A se lo entregó dicha entidad financiera el pasado 21 de marzo de 2012, aunque le adelantaron una copia vía e-mail unos días antes, gracias a lo cual la impugnación no fue presentada más tarde. La actividad registral no debe ser ajena al hecho de que las entidades financieras imponen a los usuarios los intermediarios para la realización de este tipo de operaciones, intermediarios que liquidan sus facturas al usuario final transcurrido un plazo de 2 a 3 meses tras el inicio de la operación y firma ante notario. Además, tras dicha liquidación aún pueden transcu-

rrir varios días o incluso semanas hasta que hacen entrega de la documentación relativa a la misma y que incluyen las facturas de notarías y registros. Este hecho deja indefenso al usuario final si los plazos para recurso se computan desde la entrega al intermediario, por lo que entendemos que dicho plazo debe dar comienzo cuando la documentación es entregada al usuario final sujeto de la operación. Por tanto, ya que el anexo II del Real Decreto 1427/1989 establece en su apartado 8.º que «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles al de su notificación o entrega» y dado que la minuta fue entregada a «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales, S.L.», el pasado 21 de marzo de 2012, no cabe la afirmación de la Sra. Registradora en su informe complementario según el cual el recurso es extemporáneo.

IV

Por Resolución de 5 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales S.L.», interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2012.

En dicho escrito, el recurrente formula las siguientes alegaciones:

1. En el dictamen de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no se entra a analizar el asunto de fondo planteado en el recurso de impugnación de honorarios interpuesto, sino que se resuelve desestimarlo por el único motivo de considerar que «ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable».
2. El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación y entrega». En ningún momento se ha acreditado que se haya dado tal notificación o entrega a persona que tuviera poder de representación otorgados por «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales, S.L.».
3. Se manifiesta en el dictamen que «en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras la Resolución de 7 de junio de 2000 que el cómputo de los 15 días hábiles se ha de realizar desde la fecha de pago». Manifiesta que no ha analizado tal Resolución, pero es de entender que todo ello es aplicable en los casos en los que la persona o entidad que realice el pago haya acreditado que tiene apoderamiento suficiente para actuar en nombre de la sociedad obligada y no está realizando simplemente un mandamiento de un tercero que tuviera o no dicho apoderamiento. De no exigirse tal acreditación al pagador, se produciría la indefensión de cualquier persona física o jurídica ante cualquier Registro de la Propiedad.
4. Por lo anterior no se puede presuponer la representación de la empresa por parte del pagador, sino que habrá que acreditarla, sobre todo en temas que tengan que ver con notificaciones y plazos.

Por todo ello, solicita sea revocado el acuerdo de desestimación de la apelación previa y se estime dicha apelación.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en este Centro Directivo el día 23 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Laura Torres Rodríguez, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 6, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de agosto de 2012, la Registradora se ratifica en el informe emitido en defensa de la minuta expedida, en el que además de la extemporaneidad del recurso se incluyeron de forma pormenorizada los motivos jurídicos que avalaban los honorarios devengados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2000, 17 de julio de 2000, 8 de mayo de 2002, 13 de julio de 2002, 10 de octubre de 2002, 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009 y 24 de junio de 2011.

Primero. El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios se interpuso dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si se ha minutado correctamente la inscripción de dos escrituras de división horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria.

Segundo. Conforme al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega». Y el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, establece que aún pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre

que se trate de errores aritméticos o materiales, o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 13 de mayo de 1996, y mantenida por esta Dirección General en Resoluciones de 20 de mayo de 1998 y 23 de junio de 1999 y 9 de julio de 1999 y 6 de noviembre de 2001 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso, dado que la reclamación del recurrente se refiere a cuestiones sustantivas, en concreto, la correcta minutación derivada de la inscripción de dos escrituras de división horizontal y distribución de responsabilidad hipotecaria, debe entenderse que el plazo de interposición del recurso es el de quince días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Y de los datos que obran en el expediente se entiende que dicho plazo ha sido sobrepasado con exceso, pues las minutas impugnadas números 873 y 3557 fueron pagadas con fecha 13 de diciembre de 2010 y 30 de diciembre de 2011, respectivamente, siendo la fecha de entrada en el Registro de la Propiedad del recurso de impugnación de honorarios el día 9 de marzo de 2012.

Alega el recurrente que el escrito de impugnación fue interpuesto en el plazo de 15 días hábiles, al no haberse acreditado que se le haya dado tal notificación o entrega a persona que tuviera poderes de representación. Pero la Norma Octava del anexo II del arancel establece que los derechos del Registrador serán exigibles, también, a la persona que haya presentado el título, y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, resulta que el presentante tiene la consideración de representante de los interesados en la inscripción; por lo que el cómputo de los 15 días hábiles se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Promociones Inmobiliarias Marevi Arenales S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por considerar que la impugnación se presentó fuera de plazo.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de enero de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pedreguer.

HECHOS

I

Mediante escrito de 1 de marzo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., impugna la minuta 303 por importe de 114,26 euros expedida por el Registro de la Propiedad de Pedreguer.

La recurrente impugna una serie de conceptos, una serie de conceptos, con las siguientes Fundamentos de derecho:

Primero. Presentación telemática. Se giran 15,025303 euros, cuando el arancel fija la suma de 6,01 euros. El coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que debe ponerse en el título y/o remitirse al Notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz. Así se expresa el número 1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel registral.

Es evidente que el legislador considera que sólo el asiento de presentación devenga arancel y, precisamente, se tasa en 6 euros. Tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota o comunicación. El arancel no se multiplica por el hecho de que se utilice el procedimiento telemático y después se acredite la exención en soporte papel. Procede, en consecuencia, la rectificación a la mitad.

Segundo. Nota afección fiscal/cancelación afección. Según los artículos 5-2 y 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1994, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la exención de las cancelaciones no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario. Procede la eliminación de la exacción arancelaria girada indebidamente por «notas de afección» y por «cancelación afecciones».

Tercero. Cancelación de hipoteca. El artículo 10 de la Ley 41/2007 modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud, únicamente puede girarse un importe

de 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca, ya que se impuso una reducción del 90% al importe del arancel del número 2. Asimismo, determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y ese capital es de cero euros. Como la base aplicable es 0 euros; el arancel sin reducción es de 24 euros; y el arancel con la reducción del 90% es de 2,40 euros. Este es el criterio de la Exposición de Motivos de la Ley 41/2007, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo, 29 y 30 de abril, 6, 7, 8 y 19 de mayo, 4, 12, 25 de noviembre y 30 de diciembre del año 2009 y de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010. Pese a ello, el Registro gira el arancel sin tener en cuenta:

1.º Que la Ley 41/2007 se aplica a todas las cancelaciones de hipotecas bancarias. También a ésta.

2.º Que la base del arancel es el capital pendiente de amortizar cuando se otorga la cancelación. Y este capital, salvo contadas excepciones –como las liberaciones de hipoteca sobre deudas no amortizadas– suele ser cero. En el caso que se examina, desde luego es cero.

3.º Que la reducción que se aplica es al arancel correspondiente al número 2, que prevé una exacción de 24 euros para la base inferior a 6000 euros; los 24 euros han de reducirse un 90%.

Procede, en consecuencia, rectificar la factura y girar únicamente un concepto de 2,40 euros por cancelación de hipoteca.

Cuarto. Artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Considera que tratándose de una cancelación, es evidente que en la presente inscripción no hay que hacer constar transmisión realizada alguna, es más, el inmueble de referencia fue adquirido en 1997 al promotor en una primera y única transmisión hasta la fecha.

II

Doña Almudena Torres Domínguez, Registradora de la Propiedad de Pedreguer emite el correspondiente informe de fecha 14 de marzo de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de marzo de 2012.

En dicho informe, la Sra. Registradora procede a analizar cada uno de los motivos de impugnación:

En cuanto a la presentación telemática, de conformidad con los criterios establecidos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores con fecha 26/02/2009 sobre tratamiento arancelario de las operaciones derivadas de la presentación telemática en el Libro diario, los mismos son: 6,010121 euros por la presentación y otros 6,010121 euros por la certificación [4.1.*e)* del arancel], extendida en la nota al pie del título en soporte papel. En el presente caso ocurre que el asiento telemático se canceló por caducidad y el que se despachó fue el asiento en soporte papel, por lo que de conformidad con los criterios establecidos por la Junta de Gobierno del Colegio, procede únicamente la minutación de dos asientos de presentación a 6,010121 euros cada uno, ya que la otra certificación [4.1.*e)* del arancel] no se ha extendido al pie del título como consecuencia de la presentación en papel de copia de escritura, estando vigente el asiento telemático. La Registradora procede, de conformidad con los criterios expuestos, a rectificar la minuta impugnada.

Respecto a la Nota de afección fiscal/ cancelación afección considera la procedencia de los derechos devengados por la nota marginal de afección fiscal y por las dos cancelaciones de afecciones fiscales. El número del Arancel aplicado y previsto es el 3.3, y, su procedencia es doctrina reiterada sostenida tanto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, como por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

En cuanto a la cancelación de hipoteca, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010 estableció que la reducción del 90% lo era sobre los derechos arancelarios y no sobre el valor aplicable para determinar dichos derechos, que es lo procedente; además dicha sentencia crea una confusión, cada vez más generalizada entre préstamo y derecho real de garantía. El préstamo es a las personas, la garantía es sobre las fincas. Las garantías, que no los préstamos, son las que acceden al Registro. Esa confusión, crea, entre otras cosas, el sinsentido contemplado en la sentencia de que en toda cancelación de hipoteca la base aplicable es cero, por estar el préstamo totalmente pagado; y que, consecuentemente, los derechos devengados son 24,040484 euros y que sobre esos derechos –que no la base– son los que han de ser objeto de reducción al 90%. En consecuencia, siguiendo los criterios mantenidos en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 14 de febrero de 2012 y en aras de la brevedad, no procede la rectificación de la minuta en dicho sentido.

En lo relativo a la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario (50% de los derechos devengados), de conformidad con lo establecido en el propio artículo, en la inscripción se ha hecho constar la transmisión del crédito hipotecario de una entidad a otra (de CAM a Banco CAM, S.A.U), que son entidades distintas y que el acta de cancelación de hipoteca se realiza «previo cambio de titularidad del acreedor hipotecario», para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo, –tracto abreviado– (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria); por tanto, procede la aplicación del citado arancel, manteniéndose los aranceles y derechos aplicados.

Por último, y pese a no ser motivo de impugnación, en el presenta caso, no se han producido gastos por remisión de documentos o notificaciones vía correos con certificado y acuse de recibo; por lo que procede la rectificación de la minuta en dicho sentido, eliminando dichos conceptos de la misma.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., para que alegase cuanto estimara conveniente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2012, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de julio de 2012.

En dicho escrito, de fecha 3 de julio de 2012, la recurrente considera válidas las modificaciones de la minuta propuestas, con la excepción de los honorarios devengados por el concepto de cancelación de hipoteca y artículo 611 del Reglamento Hipotecario. La denuncia por excesiva percepción arancelaria por el concepto de cancelación, se apoya en la aplicación de una base incorrecta y en la inaplicación de la reducción del 90% del arancel.

La entidad financiera declara en la escritura que ya ha recibido la totalidad de la deuda, por consiguiente, la deuda es cero. Por ello el arancel debe calcularse sobre la cifra de capital pendiente de amortizar, la única interpretación posible es que al ser un derecho cuyo capital no excede de 6.010,12 euros, resulta de aplicación un arancel de 24,04 euros, que ha de ser reducido en un 90%.

En el mismo sentido, la Sentencia de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 24 de junio de 2010 y las Resoluciones del Centro Directivo de 12 de marzo o 30 de abril de 2009, entre otras, entienden incluidas dentro del ámbito de la bonificación arancelaria del artículo 8 de la Ley 2/1994, la inscripción de toda clase de cancelaciones de préstamos hipotecarios.

En cuanto al concepto «artículo 611 Reglamento Hipotecario» considera que a pesar de que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores rectifica parcialmente el importe minutado por tratarse de un supuesto de extinción de la entidad absorbida y transmisión de todo su patrimonio a la absorbente, nos encontramos ante un cambio de denominación lo cual no implica transmisión del derecho de hipoteca entre entidades y, por ello, no hay motivos para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo y, en base a ello, no procede minutar importe alguno para justificar la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 23 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Almudena Torres Domínguez, Registradora de la Propiedad de Pedreguer para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2012, la Registradora señala lo siguiente:

En cuanto al concepto de cancelación de hipoteca, del que se ha facturado el mínimo facturable de 24,040484 euros, el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, de modificación del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dice literalmente en su penúltimo párrafo:

«…En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior A 24,040484 euros.»

En cuanto al concepto «artículo 611 del Reglamento Hipotecario», confunde el apelante en su fundamento de derecho quinto, lo que es un cambio de denominación social (se mantiene la misma hoja mercantil), con lo ocurrido en el presente caso que es una sucesión universal del negocio financiero en la que Banco Cam, S.A, sucede en el negocio financiero a Caja de Ahorros del Mediterráneo (dos hojas mercantiles distintas, dos personas jurídicas distintas) que, si bien no se recoge de una manera expresa en la escritura presentada, es

un hecho público y notorio que se desprende de la inscripción 16.º de la hoja M-511212 del Registro Mercantil de Madrid; resulta acreditado en este Registro en otras inscripciones y ser necesaria dicha conexión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo abreviado, por lo que es perfectamente facturable el concepto de transmisión previa de la hipoteca, encuadrable en el marco del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a los derechos devengados en la minuta impugnada, se ha corregido la minuta por la Registradora que suscribe. Así, sobre la base del principal de la hipoteca transmitida –31.553,14 euros– se han aplicado las reducciones del 50% (611 RH); 25% del 2.2 del Arancel; y la del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, devengando un importe de 24,21 euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010, 20 de septiembre de 2011 y 27 de diciembre de 2011 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine:* «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (Disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Segundo. El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicado el asiento con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que debemos atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre. Asimismo, se solicita la revisión del concepto «artículo 611 Reglamento Hipotecario».

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores

las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26

de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1, a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron

continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior".»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir «se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros». De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías"»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado

el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al presta-

mista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el Arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

Quinto. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incremen-

tos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros»

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la DGRN.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011».

Como conclusión la cantidad que debe minutar la Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, por lo que ha sido correcta la actuación de la Registradora al haber facturado dicho mínimo aplicable de 24,040484 euros, pero teniendo en cuenta que el capital pendiente de amortizar es cero.

Sexto. Fusión previa a una cancelación de hipoteca.

Debe señalarse que el supuesto de hecho del presente recurso es anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Así, la disposición contenida en el Real Decreto-ley se aplicará siempre que se den los requisitos tácticos contenidos en la norma respecto de todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo, esto es todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012.

Por lo tanto, el presente recurso deberá resolverse conforme a la legislación vigente al tiempo en que se practicaron los asientos registrales.

Como ya tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de febrero de 1997, 24 de junio de 1997, 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 26 de junio de 2000, 29 de junio de 2000 y 29 de julio de 2009, entre otras, la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción dé una sociedad por otra ya existente, supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente. Por ello, cuando la entidad de crédito absorbente solicita la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción de dicha transmisión practicada en virtud del título correspondiente, es un concepto minutable independiente de la cancelación, conforme al inciso primero del número 2.2 del arancel, en cuanto establece una reducción al 75% de los derechos devengados por la inscripción de actos o

negocios jurídicos directamente relacionados con los préstamos hipotecarios (incluida también, por tanto, la cancelación del derecho de hipoteca).

No obstante, tal y como señala la Resolución de 15 de febrero de 1999, resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación, si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un único asiento.

Tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca inscrita, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma.

Finalmente, procede la aplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por tratarse de un supuesto comprendido en el número 2 del arancel. El Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modifica el Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los registradores, teniendo un carácter interpretativo e integrador, pues «pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, en su disposición adicional octava,… En concreto, se declara que dicha rebaja arancelaria se aplicará con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma». Por este motivo se añade un último párrafo al apartado 1 del número 2 del anexo I del arancel, que dispone que: «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevara a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». En consecuencia, debe aplicarse la reducción del 5% a todos los supuestos comprendidos en el número 2 del arancel, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2010.

En el presente caso, debe girarse una nueva minuta en que a una base correspondiente al principal de la hipoteca se le aplique una primera reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel. Sobre éstos, se aplica

la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y finalmente se aplica la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a quien resulta obligado al pago de los honorarios devengados, la norma octava del anexo II del arancel viene a establecer que los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento en el Registro. Ha sido correcta la actuación del Registrador, si bien, ello no obsta para que el interesado pueda repercutir posteriormente, contra quien considere obligado al pago, en este caso, la entidad bancaria, pero sin que esta posibilidad impida el derecho del Registrador a exigir los honorarios. Este es el criterio mantenido por este Centro Directivo en numerosas resoluciones como la de 29 de julio de 2009, entre otras.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2012, en cuanto a lo que resulta del fundamento jurídico sexto.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de enero de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de enero de 2012, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2012, doña ..... impugna la factura número 36 de la serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10 por importe de 604,55 euros.

En dicho escrito manifiesta que el apartado 3 de la Norma Primera contenida en el anexo II del Real Decreto 1427/1989 establece que «cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su otorgamiento, el arancel se aplicará

sobre el valor declarado, corregido por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales».

El artículo 59 de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos General del Estado para el año 2011, fija los coeficientes de actualización del valor de adquisición a efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En concreto para el año 1995 señala el 1,3637.

En el presente caso se presenta a inscripción en el mes de enero de 2012 una escritura pública otorgada en el mes de octubre de 1995. Han transcurrido, por lo tanto, más de 10 años. En la escritura presentada, están valorados los inmuebles que generan las distintas inscripciones: 14.525,94 euros la vivienda y 1.442,43 euros la plaza de garaje. Por tanto, aplicando el coeficiente de actualización deberían valorarse en 19.809,02 euros la vivienda y 1.967,04 euros la plaza de garaje.

En la minuta se consigna que el valor tenido en cuenta para liquidar los aranceles es el «declarado», 100.000 euros para la vivienda y 9.244 euros para la plaza de garaje, no siendo esos los valores declarados en el documento presentado a inscripción.

Además manifiesta que el valor del usufructo determinado por el órgano administrativo competente es el 21%. En la liquidación de honorarios se valora, sin que conste el motivo, en el 25%.

II

Don Joaquín María Clavería Manso, Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 10, en el momento de la expedición de la minuta, emite el correspondiente informe de fecha 9 de febrero de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2012.

En dicho escrito manifiesta que con fecha 9 de enero de 2012, se presentó en ese Registro de la Propiedad una escritura otorgada el 20 de octubre de 1995. En la misma fecha, se presentó igualmente en ese Registro de la Propiedad, escritura de 9 de mayo de 2012. Dichas escrituras se inscribieron en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 10, con fecha ambas de 10 de enero de 2012. En la primera de dichas escrituras, esto es, la otorgada el 20 de octubre de 1995, se le dio un valor a la vivienda de 14.520,94 y a la participación indivisa que da lugar a la adjudicación del aparcamiento un valor de 1.442,43 euros. En la segunda de dichas escrituras, la otorgada el 9 de mayo de 2011, se le dio un valor a una cuarta parte indivisa en nuda propiedad de la vivienda y aparcamiento precedentemente relacionados de 33.394,67 a la vivienda y 1.733,38 a la plaza de aparcamiento.

A la vista de los valores de la segunda escritura, resultarían unos valores por inducción de la vivienda y plaza de aparcamiento de 178.104, 90€ en cuanto a la vivienda y de 9.244,69 de la plaza de aparcamiento.

Aun cuando los valores de la primera de las escrituras, son con carácter general los que hay que aplicar para la misma, hay que tener en cuenta que en el presente supuesto, los interesados declaran dos valores distintos para las mismas fincas, en escrituras que se presentan y despachan simultáneamente, y que como ambos valores difieren, se considerará que el valor adecuado a la realidad, sea el más cercano a la fecha de inscripción de documento. Se giró una primera minuta de acuerdo con lo expresado y ante la oposición del presentante, en cuanto a los valores aplicados, se llegó a un acuerdo verbal, por el cual ni se minutaría por los valores consignados en la primera escritura, ni por los consignados en la segunda, llegando al acuerdo de minutar la vivienda por un valor de 100.000 euros y la plaza de aparcamiento por un valor de 9.243 euros.

Entiende el Registrador que no debe prosperar el recurso interpuesto ya que aunque la primera minuta se confeccionó en proporción a la segunda escritura, la segunda minuta se confeccionó con unos valores totales muy inferiores a la primera. En cuanto a la valoración del usufructo de viudedad de una mitad indivisa, se hace constar que la valoración es del 25%, de conformidad con lo previsto en el artículo 605 del Reglamento Hipotecario.

Finalmente hace constar que la persona que interpone el recurso, no acredita legitimación activa para su interposición, pues se trata de persona distinta de los interesados y del presentante de los documentos.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 24 de febrero de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2012, la recurrente manifiesta que la solicitud de inscripción de la escritura pública de fecha 20 de octubre de 1995 la realizó en su condición de coheredera de su madre, fallecida el día 9 de febrero de 2011. Ésta, en la escritura referida, adquirió por herencia parte de los inmuebles que en ella se describen. Dicha condición consta tanto en acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato como en escritura pública de partición de herencia, ambas de fecha 9 de mayo de 2011. Entiende, a la vista de los artículos 31 de la Ley 30/1992 y 6 de la Ley Hipotecaria, que es innegable que es interesada en el procedimiento y, por tanto, puede impugnar la minuta en los términos que establece la Norma general Sexta del arancel. Además, no entiende cómo puede emitir la factura que contiene la minuta de honorarios a su nombre si niega que sea interesada en el procedimiento. En cuanto al fondo de la cuestión, se ratifica en lo solicitado en su escrito de interposición del recurso.

IV

Por Resolución de 17 de abril de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España estimó acreditada la legitimación para la interposición y acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Aragón del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2012, y en la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 1 de junio de 2012.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma puesto que en dicha Resolución se afirma que la Norma Primera del anexo II del arancel, establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas y de aquí parece concluir que puede soslayarse la aplicación del apartado tercero frente a los dos primeros. Según la recurrente el orden de prelación sólo se daría respecto de los dos primeros supuestos pero no respecto del tercero que regula un supuesto específico: documentos presentados a inscripción pasados diez años desde su otorgamiento.

En todo caso señala que los bienes incluidos en la escritura de 20 de octubre de 1995 tienen un valor comprobado fiscalmente a través de la prescripción tributaria, puesto que si

la Administración Tributaria no comprobó el valor en el plazo señalado en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, el valor declarado devino en valor comprobado.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 10, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2012, don Joaquín Clavería Manso afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1992, 27 de octubre de 1999, 28 de junio de 2004, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010 y 15 de julio de 2010.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene como objeto determinar qué cantidad debe tomarse como base para el cálculo de los honorarios devengados por una escritura de herencia otorgada en 1995.

Segundo. Orden de prelación en su aplicación.

En cuanto a la determinación de la base, hemos de tener en cuenta la Norma Primera del anexo II del arancel que dispone: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o nego-

cios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada.»

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 28 de junio de 2004, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010 o 15 de julio de 2010 que dicha Norma Primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

Tercero. Valor fiscalmente comprobado.

Igualmente se ha mantenido en reiteradas ocasiones, que dicho valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos, por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta, en todo caso deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así, supondría que el registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria (Resolución de 14 de junio de 2010).

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado; no lo es la base de 100.000 euros para la vivienda y 9.243 euros para la plaza de aparcamiento, que se señala en la minuta, ni tampoco lo sería el valor declarado en la siguiente herencia de 178.104,90 para la vivienda y 7093,52 euros para la plaza de aparcamiento.

Cuarto. Coeficiente de actualización.

Sí existen en la escritura de herencia otorgada en 1995 unos valores declarados; 14.520,94 euros para la vivienda, y 1.442,43 para la plaza de aparcamiento. Son éstos los que hay que tener en cuenta para determinar la base aplicable, corregidos conforme establece el apartado 3 de la Norma Primera del anexo II, por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecido por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales.

Como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de fecha 14 de junio de 2010, en un caso sustancialmente igual:

«Primero. El presente recurso tiene por objeto determinar qué cantidad debe tomarse como base para el cálculo de los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de herencia otorgada en 1977.

Segundo. El Registrador toma como base 600.000 euros, que es el valor fijado por los interesados en una escritura de herencia sucesiva que se presenta a inscripción el mismo día y por los mismos interesados que la escritura de herencia cuya inscripción da lugar a la minuta recurrida, por considerar que dicho valor es el valor fiscal comprobado y subsidiariamente de no considerarse así, entiende que debería minutarse sobre el valor catastral.

Tercero. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo *(cfr.* Resoluciones de 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004, entre otras) que la Norma Primera del anexo II de arancel de los Registradores de la Propiedad establece una prelación para la aplicación del arancel en las minutas de los Registros de la Propiedad de modo que, en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos y a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

Igualmente se ha mantenido en reiteradas ocasiones, que dicho valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos, por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado. El valor de 600.000 euros tomado como base no cumple los requisitos anteriores, ni tampoco concurren esas circunstancias en el valor catastral.

Sí existe valor declarado en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable corregido, conforme establece el apartado 3 de la Norma Primera del anexo II, por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales. El artículo 35.2 de la Ley 33/2006 de 29 de noviembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas dispone en su apartado 2, que el valor de adquisiciones se actualizará, exclusivamente en el caso de bienes inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado. El artículo 64 de la Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009 dispone cuáles son los coeficientes a efectos de lo previsto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las transmisiones de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas que se efectúen durante el año 2008.

Por todo ello resulta procedente la desestimación del recurso interpuesto y la confirmación de la Resolución recurrida.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... Registrador de la Propiedad de ..... contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 22 de septiembre de 2009.»

Para concluir, la Resolución que cita el Colegio de Registradores, de 22 de noviembre de 1990, como señala la misma «En cuanto a las cuestiones de fondo y plazos son aplicables el anterior arancel de 1971 y los artículos 610, 613, 618 y 619 del Reglamento Hipotecario vigentes en el momento de practicarse las correspondientes operaciones registrales».

No es necesario insistir en las formas diferentes de fijación de las bases entre los aranceles de 1971, y el actual aplicable de 1989.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012 y ordenar al Registrador que rectifique la minuta impugnada.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de enero de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sort.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de marzo de 2012 presentado en el Servicio de Atención a los Consumidores y Usuarios del Decanato Autonómico de Cataluña el 27 de marzo de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2012, doña ..... impugna la factura número 203/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Sort.

En dicho escrito manifiesta que con fecha 21 de marzo de 2012 ha recibido por correo electrónico la minuta de honorarios del Registro de la Propiedad de Sort, correspondiente

por la tramitación de la escritura de aceptación y manifestación de herencia, adición de herencia, entrega de legados, agrupación, segregación, cancelación de hipoteca dotal y actualización descriptiva.

La recurrente manifiesta su disconformidad con los conceptos relacionados y sobre todo con el importe final de la misma.

II

Don Óscar Zorrilla Blanco, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Sort, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de abril de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2012. En dicho escrito informa:

1. Presentación.–En cuanto a la presentación, la escritura calificada e inscrita ha sido presentada tres veces, una vez telemáticamente, generando el asiento 724 del Diario 62 y dos veces más en formato papel, generando los asientos 992 y 1506 del Diario 62. En primer lugar se ha cobrado el número 1 del arancel cuatro veces. Dos veces por la presentación que dio lugar a los asientos referidos (as. 992 y 1506), otra vez por la presentación del edicto, una vez devuelto por el Ayuntamiento respectivo, y la última vez englobando el cincuenta% del número uno que incluye los dos retirados que se han hecho constar en el Diario de los asientos 724 y 992. No cobrándose la aportación de la diligencia de rectificación del asiento 1506 del Diario. En cuanto al cobro del asiento de presentación de los documentos en el Registro así aparece claramente tipificado en el número 1 del arancel aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Igualmente es objeto de presentación el edicto mencionado.

Con relación al asiento 724 del Diario 62, se cobran los conceptos de presentación telemática, certificación del asiento telemático, aportación de copia papel y cancelación del referido asiento. Se ha aplicado el número 4.1.*e),* en cuanto a la certificación del asiento de presentación, concepto arancelario aplicable, no a la comunicación automática que envía el sistema, pero sí al que comunica la decisión de practicar el asiento de presentación, y que necesita de la firma electrónica del Registrador por lo que puede acomodarse o asimilarse en el concepto de «otras certificaciones». La aportación de la copia papel se hace constar en el Diario de operaciones, a partir de la cual se generan los plazos de calificación y despacho, siendo por tanto notorios los efectos jurídicos que produce el mencionado asiento, cobrándose al cincuenta% del asiento principal, que es el de presentación.

Por último, se cancela el asiento de presentación telemática cerrando el procedimiento iniciado con la práctica del asiento 724, practicándose un nuevo asiento en el Diario y cobrándose en tal caso el número uno.

2. Inscripciones de usufructo y Nuda Propiedad. Se han practicado las inscripciones de usufructo y nuda propiedad sobre 44 fincas. Si bien en la minuta sólo se han computado 43, debido a que las fincas 1 y 5 en la escritura son valoradas de forma global. Bien es cierto que se podría haber comprobado fiscalmente el valor de cualquiera de las dos fincas y haberlo restado del total para después minutar cada inscripción de forma independiente, pero en cualquier caso y debido al carácter regresivo del arancel de haber buscado los valores independientes de estas dos fincas la minuta hubiera sido más onerosa para el interesado. La mayor parte de las inscripciones se han cobrado por el mínimo legal fijado en el arancel, es decir 24,04 euros por inscripción y sobre la base del valor atribuido a cada finca. No procede la minutación unitaria del usufructo y la nuda propiedad dado que se trata de distintos derechos con efectos jurídicos diferentes. Todo ello, aplicando el 2.1 del arancel.

3. Prohibición de disponer debida a reducción base por vivienda habitual del causante.–Cabe recordar que en la propia escritura se solicita la aplicación de todas las bonificaciones fiscales, en concreto la reducción de la base hasta un 95% por heredar la vivienda habitual del causante. Ello, supone la necesidad, por imperativo de la legislación del impuesto de sucesiones, de que se haga constar la prohibición de disponer y que esta despliegue su eficacia real dentro del plazo legal establecido, so pena, de tener que devolver toda la bonificación aplicada.

Una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios con independencia del carácter de asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así lo dispone la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones al determinar que el Registro no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario. Si bien, la prohibición de disponer se hace constar en el cuerpo de la inscripción, sin embargo, se cobra al 3.1, es decir como si fuera una nota marginal de modificación de derechos, teniendo en cuenta el asiento más adecuado en cuanto a la naturaleza del derecho minutado. Luego como dice la Resolución de la DGRN de 1 de febrero de 2002, aunque la prohibición acceda al Registro a través de la correspondiente inscripción, ello no modifica la cuantía de los honorarios devengados, los cuales tienen que calcularse partiendo de que lo normal es que consten las prohibiciones por nota marginal. Por último, hay que citar como supuestos de prohibiciones previstas en la Ley y que se hacen constar en el Registro, y respecto a cuya cobro se han pronunciado la DGRN o el Colegio de Registradores, tanto la prevista en la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias para el caso de percibir las bonificaciones fiscales previstas en la misma, como la prevista en la DA 2.ª de la Ley de Ordenación de la Edificación, para los supuestos de exoneración de la constitución del seguro decenal (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2002 y Resolución del Colegio de Registradores de 9 de febrero de 2010).

4. Inmatriculación y Nota Marginal Edicto.–Se procede a la inmatriculación de cinco fincas en virtud de la propia escritura de herencia complementada con acta de notoriedad. Así pues, se cobran cinco inscripciones al 2.1 del arancel, tomando como base el valor mínimo fijado en el mismo. La fijación de los edictos en el tablón de anuncios del ayuntamiento donde radiquen las fincas inmatriculadas en un requisito esencial tendente a que las inscripciones de inmatriculación se practiquen de acuerdo con el principio de publicidad, que es básico en la institución del Registro de la Propiedad. La publicación de estos edictos y su devolución en el plazo legal van a provocar la suspensión de efectos por plazo de dos años prevista en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, la cual no empezará a contarse hasta que conste en el Registro de la Propiedad dicha publicación, por lo que la nota marginal acreditativa de haberse producido dicha publicación con los requisitos legales, es una nota marginal de modificación jurídica, prevista en el número 3.1 del arancel, y que devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2.

5. Exceso de cabida.–Se han practicado excesos de cabida sobre las doce fincas relacionadas en la nota de despacho y rectificaciones de superficie sobre tres fincas, estas últimas no minutadas. El exceso de cabida se ha minutado al 2.1 por la base mínima arancelaria, siguiendo el criterio recogido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002.

6. Agrupación, Segregación y conversión en dominio.–Las operaciones de agrupación y segregación se han minutado al 2.2.ª que se fija en el arancel para estas operaciones y sobre las bases declaradas en la escritura. La conversión de la posesión en dominio tiene lugar sobre cinco fincas, tomando la base mínima y aplicándose el número 2.2.*d),* que sería el 2.1 reducido al 70%. Este último criterio ya estaba fijado por la Resolución de la Dirección General de 27 de julio de 1993, siendo además una operación registral expresamente contemplada en el arancel. En este caso de conversión de la posesión en dominio estamos

ante una especialidad del principio hipotecario de rogación que tiene su fundamento en el último párrafo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario y respondería al motivo superior de interés público como es la necesidad de fijar ante todos el alcance de la titularidad que proclama el Registro, como es, publicar el pleno dominio, cuando en virtud de leyes ya derogadas las fincas inscritas solamente en posesión.

7. Edicto y Nota Marginal de Inmatriculación de la Referencia Catastral.–Sin entrar en la naturaleza jurídica de la referencia catastral y la información que representa, lo cierto es que la posibilidad de su inmatriculación aparece recogida expresamente en el artículo 53.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social estableciendo que cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciar la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario permitirían inmatricular la finca. En todo caso se deben publicar los edictos previstos en dichos artículos expresando la referencia catastral asignada, sin que la consignación registral produzca efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo. En el caso concreto, se han minutado nueve euros por la nota al margen del asiento acreditativa de que se han publicado los edictos y otros nueve euros por la nota que se practica cuando se comunica la publicación del edicto o por la cancelación de dicha nota por no haber llegado dicha comunicación en plazo. Luego se ha inmatriculado la referencia catastral de 36 fincas, lo cual se ha hecho constar por nota marginal, habiéndose comprobado y archivado las certificaciones catastrales y descriptivas gráficas aportadas en cumplimiento, esto último, de los artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.4 y 398.*b)* del Reglamento Hipotecario. Con relación a las operaciones registrales de atribución por inmatriculación de las referencias catastrales y comprobación y archivo de sus respectivos certificados catastrales no se ha practicado minutación alguna. Si bien es doctrina constante de la DGRN la necesidad de acomodar analógicamente aquellas operaciones que por la fecha de la legislación donde están previstas no tienen acomodo específico en el arancel, remitiéndose al punto uno del informe en cuanto a los requisitos de trabajo añadido con responsabilidad inherente al mismo por parte del Registrador.

8. Cancelación de menciones legitimarias.–Se han cancelado las menciones de afección de las fincas a los derechos legitimarios que corresponden por un lado a los hermanos ..... y por otro a los hermanos ..... en virtud de los artículos 15 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, si bien con respecto a este último precepto hay que señalar que en la propia escritura se pide expresamente la cancelación de cualquier carga caducada o prescrita. Se ha minutado al 3.1, sobre la base mínima, según cancelación de afección por finca, independientemente del número de legitimarios que existan. En tal caso y como consecuencia de la caducidad de las menciones legitimarias se ha hecho constar esa caducidad minutándose como un supuesto de extinción de derechos que aparecían recogidos en el Registro a favor de los legitimarios mencionados. Hay que tener en cuenta el artículo 591 del Reglamento Hipotecario que establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que exista una disposición legal que así lo establezca.

9. Cancelación de hipoteca dotal, usufructo, prohibición de vender y pactos reversionales.–Empezando por los pactos reversionales hay que declarar que, si bien en la nota de despacho aparecen mencionados 45, realmente son 46 como se computan en la minuta. La divergencia se debe a que en la nota de despacho sólo se ha minutado la finca agrupada, cuando la cancelación se produce respecto a las dos fincas que son objeto de agrupación, es decir fincas registrales 329 y 330. La cancelación de los pactos reversionales se ha minu-

tado al 2.1, puesto que se ha cancelado un pacto estipulado con eficacia real y que ha sido cancelado en la propia inscripción, siempre por el valor mínimo del arancel. Lo mismo puede decirse respecto a la cancelación del usufructo, hipoteca dotal y prohibición de vender. La cancelación de tales derechos tiene lugar en la propia inscripción sobre la base mínima fijada en el arancel y en cuanto a las fincas enumeradas en la nota de despacho. Todas las operaciones registrales de cancelación de cargas o derechos caducados o prescritos se realizan, como indica anteriormente, bajo petición expresa de los interesados según la escritura de herencia otorgada.

10. Notas de afección fiscal y su cancelación.–Se aplica el número 3.3 del arancel por el número de notas de afección fiscal practicadas en los libros del Registro al margen de las inscripciones correspondientes. Dichas notas están previstas expresamente en el arancel. Lo mismo puede decirse respecto a la cancelación de dichas notas por caducidad, en el caso se cancelan 6 notas de afección fiscal. El número 3.3 del arancel no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija que señala, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la extensión de la nota de cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

11. Notas de incumplimiento de aportación de la referencia catastral.–Se minuta al 3.2 por 7 notas practicadas. La nota de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículo 38 y ss. del Texto Refundido de Catastro de 5 de marzo de 2004. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirientes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el número 3.2 del arancel, devengando 9,01 euros por nota practicada.

12. Notas de notificación de catastro, informe y constancia de contestación.–La manera de minutar las operaciones realizadas sobre tres concretas fincas no está prevista de forma específica en el arancel dada la fecha de su aprobación, anterior a la obligación impuesta en el artículo 49.4 del Texto Refundido de Catastro en relación con el artículo 46.1 del mismo en redacción dada por la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible. Pero por el mismo motivo de no estar previstas dichas operaciones en el arancel no pueden extenderse incluidas en la cláusula de cierre establecida en la Norma Novena del anexo II del mismo, que se refiere a operaciones que podían practicarse en aquella fecha y no estaban recogidas expresamente. En concreto, en materia de notas marginales, sólo excluía del devengo de derechos a las notas de referencia para relacionar distintos asientos. Así pues, el artículo 49.4 del T.R. de Catastro establece que el Registrador de la Propiedad, cuando le sea remitido el certificado o documento informativo, previa calificación favorable, hará constar la referencia en el asiento, o si éste ya estuviese practicado, por nota al margen de él, consignándolo en su caso, también por nota, al pie del título. Toda la actuación se relaciona con la obligación de comunicación que determina el artículo 46.1 del TR de Catastro en la redacción dada por la mencionada Ley de Economía Sostenible. Actuaciones que son independientes y nada tienen que ver con el deber de colaboración y envíos de información a Catastro, que vienen tipificados en el artículo 36 del mismo texto legal. Luego con relación a tres fincas de la escritura surge la duda de no correspondencia entre la referencia catastral atribuida y el inmueble relacionado procediéndose a actuar según el artículo 49.1 del TR del Catastro. En este sentido se minutan, 9 euros por la nota marginal de notificación e iniciación del procedimiento de clarificación de la identidad entre referencia catastral e inmueble a que es atribuida, otros 6 euros por el informe de divergencia y duda surgida remitido a Catastro, y 9 euros a cuenta de la notificación que se deberá recibir de Catastro con pronunciamiento favorable o desfavorable de la atribución de la referencia catastral concreta al inmueble relacionado en el título.

13. Notas simples informativas.–Se emite nota simple sobre cada inmueble y a favor de cada uno de los interesados. La justificación viene dada por el artículo 19 bis de la

Ley Hipotecaria que establece que si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, se librará nota simple informativa. Luego sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título. Cabe decir que se emiten copias totales a cada uno de los interesados entregándoles las notas donde las respectivas fincas relacionadas en cada título.

14. Suplidos.–Se cobran 24 euros en concepto de suplidos. En este sentido, el concepto de suplidos aparece definido en una Resolución de la DGRN de 30 de septiembre de 1998 según la cual: «los suplidos son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta del interesado (ya sea por ser necesarios, ya por haberle sido encargados), siempre que sean de cargo de éstos y se encuentren debidamente justificados». En el caso concreto como suplidos van incluidos los informes enviados al Ayuntamiento d'Alt Aneu, a la Confederación Hidrográfica del Ebro y a la Generalitat de Catalunya, relacionados en la propia nota de despacho. Las notificaciones se hacen constar en la inscripción de las correspondientes fincas y contienen la nueva descripción de las mismas tanto respecto a la inmatriculada como con relación a aquellas en las que se han practicado excesos de cabida, lindando las mismas con alguna de éstas instituciones. Todo según lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Por otro lado se remite por correo certificado el presupuesto definitivo y posteriormente también por correo certificado con acuse de recibo se eleva dicho presupuesto a factura dándole número y fecha concreta, evitando cualquier desplazamiento por los interesados. Por último cabe mencionar que con relación a esta escritura se han realizado numerosas llamadas informativas a los interesados sobre diversas cuestiones, las cuáles se podrían especificar, en cuanto a su coste, revisando la factura telefónica, si fuera procedente, realizándose también contactos constantes con el Ayuntamiento respectivo para la devolución del edicto, una vez publicado durante un mes, dentro del plazo legal establecido.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

La recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 4 de junio de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores el 11 de junio de 2012. En dicho escrito manifiesta que en el informe del Registrador no se aclaran ni justifican la cuantía de los importes indicados en la minuta impugnada. Sobre todo si tenemos en cuenta que el 90% de las fincas que se indican son rústicas y la mayoría de estas fincas llevan más de 30 años sin cultivarse.

Por lo que respecta a los suplidos, manifiesta que en ningún momento se han presentado justificantes de los pagos realizados ante las Administraciones indicadas. Referente a la cuantía de llamadas telefónicas realizadas, solo le consta la realización de una llamada y esta se produjo después de informarle de que se impugnaría su minuta.

IV

Por Resolución de 4 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de septiembre de 2012 en el que básicamente reitera los argumentos indicados anteriormente.

VI

Los preceptivos informes y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en este Centro Directivo el día 5 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Óscar Zorrilla Blanco, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Sort, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de octubre de 2012, el Registrador reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 5, 6, 18, 19 bis, 205, 207, 225, 226, 227, 230, 231 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; 39, 298, 353, 425, 589 y 605 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 38, 39, 44, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y

del Notariado, entre otras, de 23 de junio de 1993, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 17 de noviembre de 1997, 28 de diciembre de 1998, 27 de octubre de 1999, 13 de abril de 2000, 18 de julio de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002, 20 de marzo de 2002, 30 de abril de 2002, 6 de mayo de 2002, 11 de septiembre de 2002, 12 de septiembre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 29 de mayo de 2003, 23 de junio de 2003, 28 de junio de 2004, 7 de enero de 2005, 8 de marzo de 2011 y 14 de junio de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura pública de aceptación y manifestación de herencia, adición de herencia, entrega de legados, agrupación, segregación, cancelación de hipoteca dotal y actualización descriptiva.

Segundo. Asiento de presentación y comunicación telemática de su extensión.

La práctica del asiento de presentación correspondiente, cualquiera que sea la forma de presentación del documento, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel: pues bien, en el presente expediente consta acreditada la extensión de tres asientos de presentación –asientos 724, 992 y 1506 del Diario 62– (y ello como consecuencia de la caducidad y consiguiente cancelación de los dos primeros asientos indicados) lo que unido al asiento de presentación correspondiente a la presentación del edicto correspondiente para la constancia registral de su publicación *(cfr.,* entre otras, Resolución de este Centro Directivo de 28 de diciembre de 1998) determina el devengo de unos honorarios derivados de tal concepto ascendentes a un importe total de 24,040484 euros –equivalentes a 6,010121 euros por 4 asientos de presentación–, debiendo rectificar en tal sentido la minuta impugnada (puesto que en ella se procede al cobro de cinco asientos de presentación –cuatro bajo el concepto «presentación» y uno bajo el concepto «presentación telemática»–).

Asimismo, la primera de las presentaciones del documento ha sido realizada por vía telemática, lo que impone al registrador la obligación legal de notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de

la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el registrador minuta este punto bajo el concepto de «certificación asiento telemático», siendo correcta su actuación en este punto.

Por último, cabe tener en cuenta que en los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede –en principio– el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones –número 4.1.*e)* del arancel–, dado que la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria –redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre– y que se entiende incluida en el número 1 del arancel es la que el Registrador envió al notario autorizante remitente de la copia electrónica, por lo que si se aportan otras copias la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994. No obstante, en este punto cabe tener en cuenta que en el presente expediente los asientos registrales interesados fueron practicados como consecuencia de la tercera de las presentaciones realizadas con relación al título inscribible, presentación que fue realizada físicamente –según resulta del presente expediente–, sin que conste la presentación de una segunda copia de dicho documento que justifique el devengo del importe señalado. En consecuencia, en el supuesto objeto de la presente resolución no procede la minutación de la cuantía de 6,010121 euros bajo el concepto de «aportación copia papel», debiendo rectificarse en tal sentido la minuta impugnada.

Tercero. Inscripción de usufructo y nuda propiedad.

Respecto a los honorarios derivados de la inscripción de las adjudicaciones en nuda propiedad y pleno dominio, procede recordar que, según doctrina reiterada de este Centro Directivo *(cfr.* Resoluciones de 29 de mayo de 2003, 12 de septiembre de 2002, 11 de septiembre de 2002, ó 6 de mayo de 2002), se aplicará el número 2 del arancel de manera independiente cada vez que se inscriban derechos distintos sobre un misma finca, tantas veces cuantos derechos se inscriban, o cuando se inscriba un mismo derecho sobre varias fincas.

En cuanto a la determinación de la base aplicable, y partiendo de la Norma Primera del anexo II del arancel, esta Dirección General, entre otras, en Resoluciones de 23 de junio de 1993, 27 de octubre de 1999 ó 28 de junio de 2004 ha puesto de manifiesto la existencia de un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos. Ello ha de ponerse en conexión además, en el presente caso, con lo dispuesto en el artículo 605 del Reglamento Hipotecario, según el cual «el valor de la nuda propiedad se estimará en el 75 por 100 de la finca o derecho, y el de los derechos de usufructo, uso y habitación en el 25 por 100».

De este modo, en el presente caso, en relación con la registración de los derechos de usufructo y nuda propiedad sobre cada una de las fincas que son objeto de transmisión *mortis causa,* se devengarán los honorarios establecidos en el número 2.1 del arancel, tomando como base para su cálculo el 75% del valor declarado para cada finca con relación a la nuda propiedad y el 25% del mismo para determinar los honorarios devengados por la registración del derecho de usufructo *(cfr.* art. 605 del Reglamento Hipotecario) y respetando el mínimo arancelario de 24,04 euros, el cual ha sido consagrado expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», tal y como además viene reiterando este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 14 de junio de 2012. Por consiguiente:

– se devengará el importe mínimo (24,040484 euros) con relación a la inscripción del usufructo sobre cuarenta y cuatro fincas por lo que, habiéndose minutado el importe mínimo con relación al usufructo constituido sobre treinta y ocho fincas –y dado que sobre dicho importe mínimo no cabe aplicar la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010, como resulta del número 2.1 del Arancel en su redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre–, debe mantenerse el importe contenido en la minuta impugnada, dada la imposibilidad de la *reformatio in peius;*

– asimismo, se devengarán los importes de 25,315368 euros, 65,617631 euros y 49,892521 euros respecto a la inscripción del usufructo sobre las fincas registrales 1278 –finca segregada–, 1277 –finca resto de la segregación tras la agrupación– y 367N –finca 28–, respectivamente, por lo que siendo inferior la cuantía fijada en la minuta impugnada y, dada la imposibilidad de la *reformatio in peius,* debe mantenerse el importe contenido en la misma;

– en relación con la registración de la nuda propiedad, se devengará el importe mínimo (24,040484 euros) con relación a la inscripción de la nuda propiedad sobre cuarenta y una de las fincas por lo que, habiéndose minutado el importe mínimo con relación a la nuda propiedad de treinta y ocho fincas –y dado que sobre dicho importe mínimo no cabe aplicar la reducción del 5%

establecida por Real Decreto-ley 8/2010, como se ha indicado con anterioridad–, debe mantenerse el importe contenido en la minuta impugnada, dada la imposibilidad de la *reformatio in peius;*

– igualmente, se devengarán los importes de 50,252868 euros y 124,963286 euros respecto a la inscripción de la nuda propiedad sobre las fincas registrales 1278 –finca segregada– y 1277 –finca resto de la segregación tras la agrupación–, respectivamente, por lo que siendo inferior la cuantía fijada conjuntamente con relación a dichas fincas en la minuta impugnada (162,60458 euros) y, dada la imposibilidad de la *reformatio in peius,* debe mantenerse el importe contenido en la misma;

– por su parte, respecto a la registración de la nuda propiedad sobre las fincas registrales 377 N (número 26), 367 N (número 28), 2038 (número 37) y 1145 (número 39), se devengan unos honorarios ascendentes a 25,31368 euros, 103,299189 euros, 39,112672 euros y 37,784118 euros –resultantes de la aplicación del número 2.1 del Arancel con la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo–, por lo que siendo superiores las cantidades establecidas en la minuta impugnada (28,470484 euros, 115,364588 euros, 74,151331 euros y 44,100484 euros respectivamente) debe rectificarse la misma en tal sentido –debiendo tener en cuenta que no se toma en consideración el importe que podría haberse devengado por el carácter ganancial del bien transmitido dado que el mismo no ha sido reflejado en la minuta impugnada y consecuencia de la imposibilidad de *reformatio in peius*–.

Cuarto. Limitación reducción vivienda habitual.

En cuanto al concepto «limitación reducción vivienda habitual» no resulta un concepto minutable, y ello en la medida que tales limitaciones no son sino parte integrante del contenido de la afección fiscal practicada conforme a la normativa vigente, no implicando prohibición de disponer ni habiéndose procedido al reflejo registral de prohibición de disponer alguna, tal y como pone de manifiesto la resolución recurrida.

Quinto. Inmatriculación y nota marginal republicación de edictos.

En cuanto a la inmatriculación de las fincas 40 a 45 se devengarán los honorarios correspondientes mediante la aplicación del número 2.1 del Arancel, con un importe mínimo de 24 euros –y sobre la base del valor declarado fiscalmente y, en su defecto, sobre la base del valor declarado–, no procediendo la rectificación de la factura impugnada en cuanta a tal extremo.

Asimismo, ha sido librado el correspondiente edicto a efectos de su publicación, siendo doctrina reiterada de esta Dirección General *(cfr.,* entre otras, Resoluciones de 17 de noviembre de 1997, 28 de diciembre de 1998 o 9 de enero de 2001) que también son minutables las operaciones registrales causadas por la devolución del edicto a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario (esto es, el asiento de presentación de dicho edicto en el Diario –número 1 del Arancel– y la nota marginal

de consolidación de la inscripción practicada, que es una nota de modificación de derechos –número 3.1 del Arancel–). En efecto, como señaló este Centro Directivo en Resolución de 9 de enero de 2001, en los supuestos de inmatriculación el artículo 298.2 del Reglamento Hipotecario se impone al Registrador de la Propiedad la obligatoriedad de publicar los edictos correspondientes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en el que radican las fincas, no siendo ésta una cuestión que quede al libre arbitrio o criterio del mismo; por tanto, la fijación de edictos es un requisito esencial tendente a que las inscripciones de inmatriculación se practiquen de acuerdo con el principio de publicidad, que es básico en la institución del Registro de la Propiedad.

Los efectos que va a producir esta publicación de edictos, después de la entrada en vigor de la reforma del Reglamento Hipotecario operada por el Real Decreto 1867/1998, es que la suspensión de efectos por plazo de 2 años, prevista en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria, no empezará a contarse hasta que conste en el Registro de la Propiedad dicha publicación, por lo que la nota marginal acreditativa de haberse producido dicha publicación con los requisitos legales, es una nota marginal de modificación jurídica, prevista en el número 3.1 del Arancel, y que devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2. En consecuencia es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Sexto. Exceso de cabida y rectificación de superficie.

Se minuta este concepto por la rectificación de superficie que se realiza sobre las fincas descritas bajo los números 3, 4, 6, 8, 12, 16, 17, 22, 29, 30, 34 y 35. Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y tiene señalado esta Dirección General *(cfr.,* entre otras, Resolución de 8 de marzo de 2011) que, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe, que en este caso es la transmisión de las fincas por herencia previa la rectificación de sus descripciones, en cuanto a su cabida, que se rectifica por defecto en la misma según se hace constar en sus respectivas actas de inscripción. Estas operaciones están reguladas independientemente de la transmisión por herencia que se inscribe y sujetas a sus propios requisitos *(cfr.* arts. 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), procediendo por ello su minutación separada e independiente, aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2.*e)* cuando concurran las circunstancias en él previstas. En el caso objeto de recurso, por no darse esas circunstancias, es correcta la minutación por el número 2.1 del Arancel, por el importe mínimo de 24,040484 euros con relación a cada exceso de cabida registrado, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Séptimo. Agrupación y segregación.

En relación con las fincas descritas bajo los números 1 y 5 se realizan dos operaciones de modificación de entidades hipotecarias –agrupación y pos-

terior segregación de la finca agrupada–, operaciones cada una de ellas que devengan los honorarios previstos en el número 2.2.*a)* del Arancel: para ello se tomará como base, respectivamente, el valor de la finca resultante de la agrupación y el valor de la finca segregada, valores sobre los cuales se aplicará la escala del número 2.1 del Arancel, reduciendo el resultado obtenido en un 30% –número 2.2.*a)* del Arancel– y, posteriormente, en un 5%, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo). De este modo:

– el valor de la finca resultante de agrupación asciende a 159.674 euros, importe que tras la aplicación de la escala del número 2.1 del Arancel dará lugar a unos honorarios de 174,114744 euros, que reducidos al 70% ascienden a 121,880321 euros y que, tras la reducción del 5% determina unos honorarios finales de 115,786305 euros, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto;

– por su parte, el valor de la finca segregada asciende a 30.000 euros, importe que tras la aplicación de la escala del número 2.1 del Arancel dará lugar a unos honorarios de 66,022756 euros, que reducidos al 70% ascienden a 46,215929 euros y que, tras la reducción del 5% determina unos honorarios finales de 43,905133 euros, siendo por tanto también correcta la actuación del Registrador en este punto.

Octavo. Conversión de posesión en inscripción de dominio.

En relación con las fincas descritas bajo los números 24, 25, 27, 31 y 32 se han practicado las correspondientes inscripciones de conversión de posesión en dominio, operación que encuentra su fundamento en el último párrafo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario al establecer que «cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas ..., se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiera asiento contradictorio». Este precepto, que constituye una especialidad del principio hipotecario de rogación, pues la solicitud de conversión se presume, es consecuencia del criterio negativo de la legislación hipotecaria actual en orden al acceso al Registro de la posesión (art. 5 Ley Hipotecaria), y responde a un motivo superior de interés público como es la necesidad de fijar ante todos el alcance de la titularidad que proclama el Registro, esto es, publicar el pleno dominio, respecto del cual se solicita la inscripción, cuando, por virtud de las leyes ya derogadas, la finca figuraba inscrita solamente en posesión.

Desde el punto de vista arancelario es, además, una operación registral contemplada expresamente en el número 2.2.*d)* del Arancel, según el cual los derechos del número 2.1 se reducirán al 70% en los asientos de conversión de inscripciones de posesión»: por tanto, en el presente supuesto, se han minutado las inscripciones de conversión practicadas sobre cinco fincas, aplicando el mínimo arancelario de 24,040484 euros por cada una de ellas, y sin que sobre dicho importe proceda la aplicación de reducción alguna conforme resulta del penúltimo párrafo del número 2.1 del Arancel en su redacción dad

por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Por tanto es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Noveno. Cancelación menciones legitimarias.

En relación con la cancelación de las menciones legitimarias, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador (además, en el presente caso, tal cancelación se solicita expresamente en el titulo inscrito). No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, de quien, presenta en el Registro

el título que causó los asientos registrales practicados. Por lo que, en consecuencia, la cancelación por caducidad se minuta por el número 3.1 del Arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en cuanto a la minutación de los conceptos «Cancel. legit. ....» y «Cancel. legit. ....».

Décimo. Cancelación pactos reversionales, hipoteca dotal, usufructo y prohibición de disponer.

En cuanto a la cancelación de los pactos reversionales, de la hipoteca dotal, del usufructo y de la prohibición de disponer, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario que dispone «Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento». Además, en la estipulación cuarta del título inscrito se solicita expresamente la cancelación de la hipoteca dotal y de las cargas prescritas o caducadas. Pues bien, de los documentos y folios registrales incorporados al presente expediente resulta lo siguiente:

– respecto de las fincas 1 a 14, 22 y 23 se ha procedido a la cancelación del pacto reversional para el caso de fallecer don ..... sin sucesión legítima que llegue a la edad de testar;
– sobre las fincas descritas bajo los números 2 a 5 consta la cancelación del pacto reversional para el caso de fallecer don ...., antes que sus padres sin descendencia;
– sobre las fincas descritas bajo los números 2 a 4, 6 a 23 y 34 a 36, el pacto reversional para el caso de fallecer don ....., sin hijos o con tales que no lleguen a la edad de testar;
– sobre la finca descrita bajo el número 33 consta la cancelación del usufructo vitalicio de don ..... y doña ....., así como la prohibición de disponer sin su consentimiento;
– por último, respecto de las fincas descritas bajo los números 2 a 4, consta la cancelación de la hipoteca dotal de doña .....

Los asientos de cancelación han sido minutados conforme al número 2.1 del arancel, con respeto, en todo caso, al mínimo arancelario de 24,04 euros, establecido por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y reconocido reiteradamente por esta Dirección General, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Undécimo. Notas de afección fiscal y su cancelación.

Por lo que respecta a las notas de afección fiscal, su cobro viene justificado puesto que son varios los herederos, cada uno de los cuales debe abonar su respectivo impuesto de sucesiones (por lo que dado que se trata de cuatro hijos y de la viuda, sobre cuarenta y una fincas son doscientas cinco las notas procedentes, y sobre cinco de las fincas asignadas a la viuda y a uno de los legitimarios o al heredero proceden diez notas de afección, a lo que hay que añadir la nota por desmembración del dominio entre usufructo y nuda pro-

piedad, agrupación y segregación, tal y como exige la normativa fiscal, y que sin embargo no se han minutado). Pues bien, por cada nota de afección fiscal se devenga un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, por lo que habiéndose extendido doscientas diez notas de afección fiscal, se devengarán unos honorarios de 631,062810 euros conforme al número 3.3 del arancel, siendo correcta por tanto la actuación del Registrador en este punto.

Por su parte, el cobro de la cancelación de seis notas de afección fiscal por caducidad viene justificado por el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, debiendo tener en cuenta que el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios tal y como se ha indicado en el Fundamento Jurídico Noveno anterior *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario), por lo que se devengará un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Duodécimo. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

En cuanto a la nota marginal de no aportación de referencia catastral es preciso tener en cuenta que, con carácter general, dicha nota es de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, preceptos que establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca, admitiendo la posibilidad de reflejar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48); la falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el registrador debe dejar constancia de la misma por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito siempre que se trate de elementos inmobiliarios cuya construcción haya concluido –y que, por tanto, gocen de existencia real–, comunicando al Catastro la identidad de las personas que no haya cumplido tal obligación, obligaciones que se imponen al Registrador sin entrar en consideración a la causa que ocasiona la falta de aportación (art. 44).

Como tiene establecido esta Dirección General en Resolución de 18 de julio de 2000 –entre otras–, dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro-Registro de la Propiedad y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella deberán aportar la referencia catastral; una vez aportada al Registro la referencia catastral, la obligación se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditarla es mediante la información registral en que conste dicha referencia (por lo tanto, se trata de un asiento registral específico –nota marginal– que tiene una finalidad de publicidad –misión específica del Registro– y que pone de manifiesto la

falta de aportación de la referencia catastral y la comunicación al Catastro que lleva implícita). La manera de minutar la nota marginal no está prevista de forma específica en el arancel dada la fecha de su aprobación, anterior a la obligación que fue impuesta por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, pero por el mismo motivo no puede entenderse incluida en la cláusula de cierre establecida en la Norma Novena del anexo II del arancel que se refiere a las operaciones que podían practicarse en aquella fecha y no estaban recogidas expresamente –en concreto, en materia de notas marginales, sólo excluía del devengo de derechos a las notas de referencia para relacionar distintos asientos–, por lo que en tanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes que no afecta al derecho inscrito ni implica afección en garantía de débitos fiscales debe minutarse según el número 3.2 del anexo I, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique.

Ahora bien, el artículo 39 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, recoge una serie de excepciones a la obligación de aportación de referencia catastral; fuera de estos casos, como se ha indicado anteriormente, será preciso aportarla al Registro de la Propiedad para su constancia registral y, en defecto de aportación o aportación no coincidente, el Registrador deberá hacerlo constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad: en consecuencia, no encontrándonos en el presente caso ante uno de los supuestos legales de excepción del citado artículo 39, cabe reflejar la falta de aportación de la referencia catastral mediante nota al margen y, por ende, cabe proceder a la minutación de tal concepto, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Decimotercero. Referencia catastral.

En relación con el concepto «edicto y nota marginal», en materia de referencia catastral no consta en el título presentado la solicitud expresa de inmatriculación de la referencia catastral por los interesados, de la misma manera que no pueden confundirse los supuestos en los que hay tal solicitud de inmatriculación con los supuestos de aportación en el título de la referencia catastral en cumplimiento de la obligación legal dispuesta en el artículo 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, al establecer que «el Registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuye por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45». En el presente caso, a tenor de los documentos que constan en el expediente, nos encontramos ante un supuesto del artículo 48.2 y no ante un supuesto de solicitud de inmatriculación de la referencia catastral en base al

artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, por lo que debe corregirse este concepto en la minuta impugnada.

En cuanto al concepto «nota marginal Catastro», según el Registrador, respecto de tres fincas existe una aportación no coincidente dado que la aportación de la referencia catastral no coincide con la descripción registral de la finca en los términos del mencionado artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicho artículo establece que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

A) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

B) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10% y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

No existiendo –en este caso y a juicio del Registrador en el ejercicio de su función calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria– dicha coincidencia respecto a tres fincas, resulta obligado y procedente para el Registrador proceder a la práctica de la nota marginal establecida en la legislación mencionada.

Decimocuarto. Notas simples informativas.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecarla establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia del título que es objeto de inscripción, dada la cancelación de las cargas indicadas y la extensión de las correspondientes notas marginales de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.*f)*–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa.

En este caso, como se indica en la resolución recurrida debe procederse a la emisión de una sola nota por cada una de las fincas transmitidas, debiendo rectificarse la minuta impugnada en tal sentido.

Decimoquinto. Suplidos.

Finalmente, es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de suplidos *(cfr.,* entre otras, Resoluciones de 9 de enero de 2001, 4 de noviembre de 2002 y 7 de enero de 2005) que se trata de anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales y, aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de éstos y se encuentren debidamente justificados. Manifiesta el Registrador en su informe que se incluyen dentro del concepto de suplidos, las notificaciones al Ayuntamiento d'Alt Aneu, a la Confederación Hidrográfica del Ebro y a la Generalitat de Catalunya, así como la remisión por correo certificado del presupuesto definitivo y numerosas llamadas telefónicas, lo cual sin embargo no fue debidamente acreditada al tiempo de remitir el informe correspondiente previo a la resolución impugnada, por lo que en el presente supuesto no resulta procedente su cobro en la presente minuta tal y como se afirma en la resolución recurrida –y dada, además, la imposibilidad de la *reformatio in peius*–.

Decimosexto. Otros conceptos no minutables.

Debe añadirse que no procede minutar por los conceptos «certificación notif», «nota notificación catastro» y «edicto y nota marginal» que deben entenderse como meras notificaciones sin base normativa para su consideración como conceptos minutables autónomos e independientes, tal y como se indica en la resolución recurrida.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012, en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho Segundo, Tercero, Cuarto, Decimocuarto, Decimoquinto y Decimosexto y lo demás acordado.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de enero de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 44.

HECHOS

I

Mediante escrito de 9 de febrero de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2012, don ....., impugna las facturas número 376 y 377, expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid número 44, por importes de 39,07 euros y 70,73 euros, respectivamente.

El recurrente fundamentaba su recurso en los siguientes hechos:

– Notas de afección fiscal y su caducidad indebidamente cobradas.

– Cancelación de hipoteca: la base minutable, según el artículo 10 de la Ley 41/2007 es objeto de reducción en un 90%; como la base es 0, debió aplicarse la reducción sobre el mínimo a minutar: 24 euros; debiendo girarse la minuta por 2,40 euros. Así lo corrobora la sentencia de 10 de junio de 2010 de Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

– El arancel aplicado por el hecho que la entidad bancaria que firmó inicialmente la hipoteca se haya unido a otra es un gasto cuyo pago el Registrador debe solicitar a la entidad bancaria, no al particular que solicita la inscripción.

II

Don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, remite informe de 13 de febrero de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de febrero de 2012.

En dicho informe el Registrador especifica que la factura número 376 se gira a cargo del recurrente en concepto de cancelación de hipoteca, junto con la nota de afección fiscal y la cancelación por caducidad, ex artículo 353 del Reglamento Hipotecario y la factura número 377 se gira contra CAIXABANK, S.A. por el concepto de sucesión en la titularidad de la hipoteca cancelada, según lo dispuesto en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente y, mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2012, el recurrente comunica que la reclamación por la factura número 377 ha quedado sin efecto en cuanto a la exigencia de la devolución del importe, pero mantiene su queja por el hecho de cobrar la factura a quien solicita la cancelación. Por lo demás, mantiene el resto de las reclamaciones económicas planteadas correspondientes a la minuta número 376, en los mismos términos iniciales.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2012. En su escrito el recurrente reitera las alegaciones manifestadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y que han sido recogidas en esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 11 de octubre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, el Registrador informa en términos idénticos a como lo hizo en su día, con motivo de la impugnación de la minuta, ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010,

de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de noviembre de 2010, 8 de marzo de 2011 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

Con carácter previo debe hacerse constar que el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo determinar si el Registrador, en la confección de la minuta, ha actuado conforme a la normativa a arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, quedando cualquier otra cuestión fuera del ámbito de este recurso.

Determinado lo anterior, cabe poner de manifiesto que el presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, resolver sobre la procedencia o improcedencia de minutar los conceptos de cancelación de hipoteca, nota de afección fiscal y cancelación afección fiscal.

Asimismo, debe determinarse quién es el obligado al pago de la minuta 377 por el concepto sucesión.

Segundo. Cancelación de hipoteca.

Segundo. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar

la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Segundo. 2. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por

el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Segundo. 3. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia – se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar" –, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia DGRN, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integra-

ción de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que

correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

Segundo. 4. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real

Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04

euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la DGRN.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros y esta cantidad es la figura en la minuta, por lo tanto es correcta la actuación del Registrador.

Tercero. Notas de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de

noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen.

No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bie-

nes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17 de septiembre de 1995) Comunidad Valenciana (21 de diciembre de 2002), Murcia (21 de noviembre de 2008) Canarias 17 de septiembre de 1998).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio

jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta impugnada.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados, esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 ó 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento, en este caso de cancelación, implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento». De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros.

Por ello, ha sido correcta la actuación del Registrador y procede desestimar la pretensión del recurrente en este punto.

Cuarto. Cobro al presentante.

Han sido varias las resoluciones de Esta Dirección que se han ocupado de este punto; podemos citar las de 22 de enero de 2002 y 29 de julio de 2009, que teniendo en cuenta lo establecido en la Regla Octava en el Párrafo primero del arancel de Los Registros determinaron como válido el hecho de exigir el cobro a quien presenta el título en el registro, como corolario de lo establecido en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 y 40 del Reglamento Hipotecario, por lo que cabe exigir el pago al recurrente, como hizo el Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de enero de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall d'Uixo Coop. de Crédito Valenciana, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de junio de 2012, don ....., en nombre y representación de Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall d'Uixo Coop. de Crédito Valenciana, impugna la factura número de entrada 13077/2011, por importe de 8.648,58 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1.

En dicho escrito manifiesta su disconformidad con el devengo de dicha factura en base a lo siguiente:

Ante el Juzgado de Instrucción núm. 3 de Nules se sigue el procedimiento abreviado 63/2011 contra los imputados don ..... y doña ..... Resulta de interés poner de manifiesto que la causa penal se sigue contra éstos por un posible delito de apropiación indebida/ o estafa, y falsedad, por cuanto los antedichos imputados –presuntamente–, se habrían adueñado de fondos de mi representada, con los cuales habrían incorporado de manera ilegal a su patrimonio los inmuebles respecto de los que se ha expedido la anotación de embargo.

En el seno de dicho procedimiento, se acordó mediante Auto de fecha 1/09/2006, y como medida cautelar, el embargo preventivo de las fincas registrales, cuyos derechos de anotación reclama el registro.

Por el mismo cauce, se dictó Auto de fecha 14/12/2011 en virtud del cual se acordaba, como «medida cautelar» en el seno de procedimiento penal el embargo preventivo de una serie de fincas de los impuestos citados para responder de una serie de cantidades, «para responder de la cantidad de 6.000.000 euros».

En coherencia con dicho auto, se remitió mandamiento al Registro de la Propiedad de Nules núm. 1 y a otros, en orden a la práctica de las anotaciones de embargo preventivo respecto a las fincas referidas, anticipándolo vía fax.

Es evidente que es el Juzgado quien, en el seno del procedimiento penal de referencia, acuerda el embargo, al amparo de lo dispuesto en el título IX del Código Penal, como medida cautelar para asegurar las responsabilidades pecuniarias que, en definitiva pudieran declararse procedentes, y caso de no prestarse fianza por parte de aquél contra quien resulten indicios de criminalidad, según lo previsto en el artículo 589, 597 y 598 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Así pues, es por prescripción legal y en el seno de un proceso penal, y no a instancia de parte, y en el seno de una reclamación de cantidad como ocurre en el proceso civil, por lo que el Juzgado de Instrucción núm. 3 de Nules, acuerda la orden de embargo de los inmuebles. Y ello es así con carácter independiente de que la acusación particular y/o el Ministerio Fiscal, puedan instar al Juzgado a adoptar medidas de aseguramiento de responsabilidad

patrimonial, legalmente previstas. De hecho, cabe recordar que el propio juzgado, y no la Caja Rural San Vicente, quien presenta ante el Registro de la Propiedad el correspondiente mandamiento para su anotación.

Conforme a esto, la medida de embargo acordada por el Juzgado número 3 de Nules, recae en un procedimiento penal, sometido a la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que expresamente contempla que por el Juez se decrete embargo de bienes para aquellos casos en que el imputado voluntaria o involuntariamente, no preste garantía suficiente para hacer frente a las responsabilidades en que pueda haber incurrido, a diferencia del procedimiento civil en el que la parte ejecutante-acreedora, solicita al juzgado la traba de embargo en provecho y beneficio propio, para satisfacerse de un crédito que le resulta adeudado, no acordándose tal medida por el juzgado si el particular no la interesa.

También cabe poner de manifiesto que la medida de embargo en un proceso penal se ordena tanto a la conservación del patrimonio de imputado ínterin se tramita el procedimiento judicial, como a la constancia y conservación de los elementos a través de los cuales se ha perpetrado el delito, conforme a lo dispuesto en el artículo 299 siguientes y concordantes de la LECrim.

Es evidente que puesto que las fincas sobre las que se ha anotado el embargo fueron adquiridas por los imputados, presuntamente, con los fondos que de mi mandante que se habrían apropiado de manera ilegal, cabe disponer las medidas oportunas para conservarlas.

Por lo tanto, entienden que se está en el supuesto del invocado artículo 591 del Reglamento Hipotecario, en cuanto establece que los asientos del Registro que deban expedirse de oficio, serán gratuitas cuando se ordenen de manera expresa por disposición legal. Alternativamente, caso de entender que no son gratuitas dichas actuaciones, es evidente que corren de oficio los gastos que eventualmente pudiera suponer la orden judicial, siendo bien el propio juzgado quien debe abonar (a través de la Consejería de Justicia) los honorarios correspondientes, bien la persona o personas que resulten condenadas en costas en el procedimiento penal, hecho que se determinará en el momento en que exista sentencia.

En relación directa con la alegación anterior, cabe poner de manifiesto que la anotación de embargo llevada a cabo por el Registrador actuante, obedece al mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Nules en los autos de procedimiento abreviado 63/2011.

Conforme a las disposiciones de la LECrim en general y a lo ordenado por el juzgado en el mandamiento de embargo en particular, la carga debiera haberse tomado «a disposición del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Nules núm. 3 y no a favor de Caja Rural Sant Vicent Ferrer, puesto que se adopta para atender a las posibles responsabilidades, daños y perjuicios que se hubieren causado con la perpetración del delito, y no para satisfacer aun acreedor determinado que ostente título ejecutivo contra el deudor.

En este sentido, si se pretende el cobro de honorarios en base a la Norma General Octava, del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores.

Los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras *b)* y *c)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o el interesado. Cabe alegar que el embargo no se decreta a favor de Caja Rural de San Vicente, y por tanto, no debiera haberse inscrito el derecho a favor de la misma, sino a favor del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción núm. 3 de Nules. Tampoco la Caja es la presentante del documento, por lo que tampoco está en el supuesto contemplado en el Real Decreto 1427/1989. Tampoco se está en el supuesto de las letras *b)* y *c)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y en cualquier caso, los procedimientos penales se ordenan al interés general.

También resulta relevante que la reiterada y unánime jurisprudencia de los tribunales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, hayan determinado que las anotaciones de embargos acordados en causa criminal, han de tramitarse cuando aún no se abonen el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El recurrente cita la Resolución de 21 de diciembre de 1987 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

II

Don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de junio de 2012. En dicho escrito manifiesta lo siguiente:

El artículo 591 del Reglamento Hipotecario dice que «Cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por disposición legal se ordenare expresamente».

Que el artículo 593 del Reglamento Hipotecario establece «Los honorarios que devenguen los Registradores por los asientos o certificaciones que los Jueces y Tribunales manden extender o librar a consecuencia de los juicios de que conozcan se calificarán, para su exacción y cobro, como las demás costas del mismo juicio. Cuando declare el Juez o Tribunal infundada la negativa del Registrador a inscribir o anotar definitivamente un título, no estará obligado el interesado a pagar los honorarios correspondientes a la anotación preventiva y, caso de haberlos pagado podrá exigir la devolución».

Que el beneficio de Justicia Gratuita establecido en la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita no afecta a la presente operación ni a la Caja de Ahorros demandante toda vez que no es de aplicación automática, sino que requiere la obtención y declaración expresa de dicho beneficio por la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita, lo que no consta en el presente caso.

Que por su parte, el artículo 352 del Reglamento Hipotecario al tratar de la publicidad registral señala: «Las autoridades, Tribunales o funcionarios públicos que se encuentren tramitando expedientes, juicios o actuaciones, podrán reclamar directamente de los Registradores las certificaciones o antecedentes que les interesen, o la manifestación de los libros, sin obligación de abonar inmediatamente los honorarios respectivos, cuando proceden de oficio o estén exentos en virtud de declaración expresa de la Ley; pero harán las reservas oportunas para que aquellos sea indemnizados si hubiera lugar a ello. Los honorarios devengados se graduarán para su exacción y cobro como las demás costas de los juicios respectivos».

Que el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el actual arancel de los Registradores no contiene norma alguna que exceptúe las operaciones practicadas.

Que la circunstancia de que el Juzgado haya remitido el mandamiento directamente al Registro no constituye obstáculo para que proceda el pago de la operación, al no tener exención la misma.

Que por aplicación de la norma general de la regla octava del anexo II del arancel el pago de la operación corresponde a aquél a cuyo favor se practique la anotación. Si bien el interesado opina que la anotación se debió practicar a favor del juzgado y no a favor de la entidad de crédito, debe destacarse que éste no es el procedimiento adecuado para ventilar a favor de quien debió extenderse la anotación, y que con independencia de esta cuestión, ha quedado acreditado que la medida cautelar del embargo de las fincas se tomó a petición de la procuradora de la propia Caixa Rural tal y como consta del escrito que el Juzgado remite a este Registro y que se acompaña al presente. No cabe duda, por tanto, que la medida se

solicitó y adoptó en el seno del procedimiento penal a instancia de la Caixa Rural, quien trata de preservar un interés legítimo y propio. No es un interés general sino particular.

Que con independencia de lo anterior, la circunstancia de tratarse de un procedimiento penal y adoptarse la medida cautelar de oficio por el Juez, no exime el pago de los aranceles devengados como se pone de manifiesto en la reglamentación reseñada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 5 de julio de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores el 16 de julio de 2012. En dicho escrito se reitera y ratifica en las alegaciones que se realizaron en el escrito de presentación del recurso.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall d'Uixo Coop. de Crédito Valenciana, interpuso recurso de apelación el 5 de octubre de 2012 en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012. En dicho escrito reitera los argumentos anteriormente esgrimidos recogidos en los hechos anteriores.

VI

Los preceptivos informes y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en este Centro Directivo el día 22 de octubre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2012, el Registrador se remite a su informe de 7 de junio de 2012

enviado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y recogido en los hechos de esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; los artículos 240 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Criminal; artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2002.

Primero. Objeto.

Con carácter previo debe hacerse constar que el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo determinar si el Registrador, en la confección de la minuta, ha actuado conforme a la normativa a arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, quedando cualquier otra cuestión fuera del ámbito de este recurso.

Determinado lo anterior, cabe poner de manifiesto que el presente recurso tiene por objeto determinar quién es el obligado al pago de los honorarios registrales devengados como consecuencia de la práctica de una anotación preventiva de embargo preventivo a instancia de la autoridad judicial como medida de publicidad de la traba practicada en el seno del correspondiente procedimiento penal.

Segundo. Devengo de honorarios. Obligado al pago.

En primer término, conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, los registradores cobrarán honorarios por los asientos practicados en los Libros del Registro, salvo que tales asientos deban ser practicados de oficio (lo que no ocurre en el presente supuesto en que la anotación se practica a instancia de la autoridad judicial competente –por tanto, la actuación «de oficio» a que alude el precepto se refiere una conducta a desarrollar por el registrador por ministerio de la ley, como pudieran ser, entre otras, las notificaciones legalmente previstas en artículos como el 38 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, sobre Patrimonio de las Administraciones Públicas o 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo–) y la ley declare expresamente la gratuidad de los mismos, circunstancia que tampoco concurre en este caso en la medida que tales honorarios registrales tienen la consideración de costas del procedimiento judicial de acuerdo con el artículo 241.4 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal (no siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 241.2 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal pues tal

precepto se refiere únicamente a los antiguos aranceles de los Secretarios de Juzgado –hoy ya desaparecidos–, no incluyendo los aranceles de los Registradores que sólo se devengan ocasionalmente en los procedimientos penales, no estando previstos específicamente en la norma –*cfr.* Resolución de 5 de abril de 2002–) y su devengo y consiguiente satisfacción debe tener lugar en todo caso, aun cuando las mismas hayan sido declaradas de oficio –*cfr.* párrafo primero del art. 242 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal–.

Pues bien, en el presente supuesto, afirmado el devengo de honorarios registrales y la obligatoriedad de proceder a su satisfacción, debe determinarse a continuación quién es el obligado al pago de los mismos: de este modo, con independencia de su consideración como costas del procedimiento penal y el tratamiento procesal que como tal pueda corresponder a los mismos, lo cierto es que, al igual que pueda ocurrir con los gastos generados por cualesquiera otros trámites seguidos a lo largo del procedimiento y de conformidad con lo dispuesto en el apartado primero de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores, «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho (…)».

En este punto se alega por la entidad recurrente que al haber sido decretada por el Juzgado la práctica de las correspondientes anotaciones preventivas, tal actuación tiene lugar de oficio y no a instancia del recurrente, por lo que no le corresponde a él el pago al no ser interesado; sin embargo, de los mandamientos presentados resulta que la Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall D'Uixó Cooperativa de Crédito Valenciana, como entidad que sostiene la acusación particular, resulta directamente interesada en la práctica de las medidas cautelares realizadas –esto es, de las anotaciones preventivas de embargo preventivo practicadas–, las cuales han sido solicitadas por la procuradora de la parte recurrente –tal y como se pone de manifiesto por parte de la autoridad judicial en providencia de fecha catorce de marzo de dos mil doce– asegurando con ello sus propios intereses.

En consecuencia, es la parte recurrente la que, como interesada –como queda acreditado por la autoridad judicial–, debe proceder a la satisfacción de los honorarios devengados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de Caixa Rural Sant Vicent Ferrer de la Vall d'Uixo Coop. de Crédito Valenciana, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de enero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de febrero de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de enero de 2012, que tuvo entrada en la Oficina Municipal del Ayuntamiento de Palma de Mallorca en esa misma fecha y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de mayo de 2012, don ..... impugnó la factura 94/2012 del Registro de la Propiedad de Palma núm. 9 por un importe de 132,28 euros.

En su escrito de recurso, el recurrente señaló que al presentar la escritura de cancelación de hipoteca le hicieron depositar 120 euros, posteriormente se le requirió 12,28 euros más. Ello hizo un total de 132,28 euros que el recurrente señala que es superior al máximo de 24 euros que establece el Real Decreto 1612/2011. El recurrente solicita rectificación.

II

Don Damián Antonio Canals Prats, Registrador de la Propiedad de Palma número 9 remitió informe con fecha 4 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de junio de 2012.

En su informe, el Registrador manifiesta que tanto la escritura de cancelación como la minuta expedida son anteriores al último Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y que devengaron los siguientes derechos: asiento de presentación, 6,01 euros; cancelación de hipoteca y según el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, 24,04 euros, por la nota marginal de la cancelación de hipoteca en cuestión por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario, 12 euros, por la primera transmisión del crédito hipotecario de Caixa de Estalvis i Pensions de Barcelona a favor de Microbank de la Caixa S.A.U. y como operación previa 42,10 euros sobre el capital que asciende a 48.080,97 euros, reduciéndolo al 52,50%, teniendo en cuenta que se trata de una hipoteca no en garantía de un préstamo sino de un crédito. Se partió del 100% del importe de los honorarios aplicando la reducción del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, más otra reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, dando un total de 42,10 euros. Las mismas operaciones se han practicado para la siguiente transmisión entre Microbank de la Caixa S.A.U. a Criteria Caixacorp posteriormente denominada Caixabank S.A.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 13 de junio de 2012, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 13 de junio de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de junio de 2012, don ..... comunica su intención de ratificarse en todo el contenido de su escrito de impugnación y respecto de La Caixa, manifiesta que son hechos solicitados por ellos, habiendo actuado el recurrente personalmente, no habiéndole representado ninguna gestoría ni otra persona.

IV

Por Resolución de 17 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2012.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, ya que estima que no tiene que pagar hechos ni anotaciones (sic.) efectuadas por orden de La Caixa, ni pagar más de lo establecido por el Real Decreto 1612/2011.

Señala también que no está obligado a pagar el cambio de denominación de La Caixa (sic.), sino que debe hacerlo el ordenante.

Además, el Real Decreto 1612/2011 que es una aclaración del anterior 1427/1989, por las dudas que generaba en su aplicación, resultaba, y así lo entendió él y la prensa, que no se podía cobrar más de 24 euros por cancelación de la hipoteca.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Palma núm. 9, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2012, el Registrador afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados, remitiéndose al

informe que remitió en su momento y añadiendo que desconoce quién es la persona que recurre y que no se tiene conocimiento que haya pedido las hojas de reclamaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 24 de junio de 1997, 15 de febrero de 1999, 29 de julio de 1999,19 de octubre de 1999, 9 de noviembre de 1999, 26 de junio de 2000, 29 de junio de 2000, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la cantidad resultante a pagar por la minutación de una escritura de cancelación de hipoteca, así como la minutación de las operaciones de fusión previa de la entidad de crédito.

Segundo. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Tercero. El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que debemos atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya

aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y

cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2 , apartado 1, a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia – se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar" –, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir «se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros». De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la

bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…».

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

Sexto. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones

necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros que es lo que minutó el Registrador.

Séptimo. Fusión por absorción y persona obligada al pago.

Debe señalarse que el supuesto de hecho del presente recurso, como pone de manifiesto el Registrador en su escrito, es anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Así, la disposición contenida en el Real Decreto-ley se aplicará siempre que se den los requisitos fácticos contenidos en la norma respecto de todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo, esto es todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012.

Por lo tanto, el presente recurso deberá resolverse conforme a la legislación vigente al tiempo en que se practicaron los asientos registrales.

Como ya tiene declarado esta Dirección General en Resoluciones de 21 de febrero de 1997, 24 de junio de 1997, 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 26 de junio de 2000, 29 de junio de 2000 y 29 de julio de 2009, entre otras, la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción de una sociedad por otra ya existente, supone extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente. Por ello, cuando la entidad de crédito absorbente solicita la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En el caso presente, el número aplicable sería no el 2.2, sino el 2.1 ya que la hipoteca que se cancela –y que, por lo tanto, fue previamente objeto de fusión por absorción– garantizaba una cuantía de crédito y no un préstamo. Sin embargo, al no proceder la *reformatio in peius,* no cabe ahora aplicar tal número 2.1, cuando en la minuta el Registrador aplicó el 2.2 y, por tanto, una reducción del 25%.

No obstante, tal y como señala la Resolución de 15-02-1999, resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación,

si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un único asiento. De esta manera es como ha actuado el Registrador.

Tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca inscrita, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma. En el supuesto de hecho de este recurso se toma dicho principal inscrito en el Registro al no haberse acreditado en el expediente el saldo vivo de la hipoteca en el momento de la fusión.

Finalmente, procede la aplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por tratarse de un supuesto comprendido en el número 2 del arancel. El Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modifica el Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los registradores, teniendo un carácter interpretativo e integrador, pues «pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, en su disposición adicional octava,… En concreto, se declara que dicha rebaja arancelaria se aplicará con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma». Por este motivo se añade un último párrafo al apartado 1 del número 2 del anexo I del Arancel, que dispone que: «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevara a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». En consecuencia, debe aplicarse la reducción del 5% a todos los supuestos comprendidos en el número 2 del Arancel, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2010.

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados por la anterior inscripción, hay que acudir a la norma octava del anexo II del arancel, conforme a la cual, los derechos del Registrador serán exigibles a aquél a cuyo favor se anote inmediatamente el derecho o la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solicita la actuación profesional del Registrador; entendiéndose que los honorarios incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado, sino

también todos aquellos que el Registrador, a consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado. Ello es independiente de las relaciones subyacentes entre el presentante y el otorgante del acto inscrito, y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria (A quien tenga la representación de cualquiera de ellos), a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Si bien, se podrán girar dos minutas diferentes, si se solicita expresamente, una a favor del interesado que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra a nombre del Banco fusionado por el concepto de absorción o fusión; con independencia de que ambas puedan ser cobradas al presentante o interesado, y este repita posteriormente contra el Banco. (Resolución de 10 de febrero de 2000). Así se podrá exigir por el recurrente en este caso, siendo en lo demás correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de febrero de 2012.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de febrero de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Leganés núm. 1.

HECHOS

I

Mediante escrito de 7 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna la factura

número 5/2012/1658, expedida por el Registro de la Propiedad de Leganés núm. 1, por importe de 58,30 euros.

En el escrito el recurrente manifestaba la disconformidad con la minuta por los siguientes motivos:

– Notas de afección fiscal y su caducidad y nota simple informativa indebidamente cobradas, alegando la exención de las cancelaciones, ex artículo 45 del Decreto Legislativo 1/1993 en relación con el artículo 5 del citado cuerpo legal.

– Cancelación de hipoteca: la base minutable, según el artículo 10 de la Ley 41/2007 es objeto de reducción en un 90%; como la base es 0, debió aplicarse la reducción sobre el mínimo a minutar: 24 euros; debiendo girarse la minuta por 2,40 euros. Así lo corrobora la sentencia de 10 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

II

Don Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad Leganés núm. 1 remite informe de 22 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 25 de junio de 2012. En el mismo expone, respecto a la cancelación de la hipoteca, que es aplicable lo establecido en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modificativo del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el arancel de los Registradores, estableciendo un mínimo arancelario de 24,04 euros por cada finca o derecho.

Expone el Registrador que, en su opinión, la alegación del recurrente es interesada, al pretender aplicar la reducción de la cancelación de la hipoteca establecida en el artículo 10 de la Ley 41/2007 a la totalidad de la factura, invalidando así tanto el cobro del asiento de presentación como las afecciones fiscales y la nota simple informativa.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente. El interesado en escrito que tuvo entrada en Registro General del Ministerio de Justicia el 29 de junio de 2012 y en el Colegio de Registradores el 10 de julio de 2012 se limita a reproducir las alegaciones del escrito inicial.

IV

Por Resolución de 17 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2012. En su escrito el recurrente reitera las alegaciones manifestadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y que han sido recogidas en esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 12 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Leganés núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, constando su recepción con fecha 18 de septiembre de 2012 sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de noviembre de 2010, 8 de marzo de 2011 y las Sentencias del Tribunal Supe-

rior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

Con carácter previo debe hacerse constar que el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo determinar si el Registrador, en la confección de la minuta, ha actuado conforme a la normativa a arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, quedando cualquier otra cuestión fuera del ámbito de este recurso.

Determinado lo anterior, cabe poner de manifiesto que el presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, resolver sobre la procedencia o improcedencia de minutar los conceptos de cancelaciones de hipoteca, notas de afección fiscal y su caducidad y nota simple informativa.

Segundo. Cancelación de hipoteca.

Segundo. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue

publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Segundo. 2. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia – Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Segundo. 3. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo

suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la can-

celación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

Segundo. 4. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5%a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo

caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolu-

ción de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1989

en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, por lo que deberá rectificarse la minuta.

Tercero. Nota simple informativa.

Como tiene declarado este Centro Directivo (Resolución de 27 de diciembre de 2011, entre otras) la expedición de nota simple informativa tras haber despachado el documento es una obligación impuesta al Registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica nota de afección fiscal que origina tal discordancia, procede confirmar en este extremo la decisión del Colegio de Registradores, que respaldó la minutación que de esta nota hizo el Registrador.

Cuarto. Notas de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honora-

rios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de

marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen.

No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos

al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación ….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17 de septiembre de 1995) Comunidad Valenciana (21 de diciembre de 2002), Murcia (21 de noviembre de 2008) Canarias 17 de septiembre de 1998).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la

afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta impugnada.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados, esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 ó 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.»

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento, en este caso de cancelación, implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva preci-

samente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento.» De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012 respecto al concepto de cancelación de hipoteca de acuerdo con los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de febrero de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de julio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de abril de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de abril de 2012, doña ....., impugna la factura número 1.131 por importe de 92,84 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2.

En su escrito la recurrente fundamenta el recurso interpuesto en los siguientes hechos:

1.º Según el artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones", del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra de capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%».

2.º Que dicho capital pendiente de amortizar, en el caso que nos ocupa es 0 euros, y no la cifra de 17.200 euros indicada en la minuta. Por tanto, el arancel global aplicable debería ser de 24,040484 euros tal como se indica en el apartado 1 del número 2 del anexo I, punto g) según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, correspondiente al importe mínimo.

3.º Que sobre dicho arancel global de 24,040484 euros se debería haber aplicado una reducción del 90% prevista en la norma, que tampoco se ha aplicado.

4.º En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

5.º Que además se incluye en la minuta el concepto «4.1.G Nota de fax», por importe de 9,02 euros que no es aplicable. Se trata de un concepto no solicitado y, por tanto, no minutable.

Por todo lo expuesto, la recurrente solicita que conforme a la norma sexta del Real Decreto 1427/1989, se tenga por presentada impugnación contra la minuta y se dicte Resolución por la que se modifique y se proceda a la devolución del exceso cobrado.

II

Don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, remite informe de fecha 14 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de mayo de 2012.

En su informe el Registrador procede a dar respuesta a los distintos motivos de impugnación esgrimidos por la recurrente en su escrito inicial.

Por lo que se refiere a la base aplicada, la recurrente considera que ésta debe ser cero, por ser la misma la pendiente de amortizar el préstamo. El Registrador decide mantener su criterio en este tema. Los honorarios registrales en el caso de cancelación se calculan con arreglo al número 2 del arancel lo cual requiere de una cuantía para su aplicación, siendo el «cero» la ausencia de cuantía. El criterio de la recurrente supondría que todas las cancelaciones totales de hipoteca tendrían de base cero, lo cual convertiría a todas en documentos sin cuantía por lo que sería algo ilógico que se regulase como documento de cuantía algo que por definición nunca la va a tener. No puede admitirse la interpretación de que en las cancelaciones totales la base es, por definición, cero. La Ley Hipotecaria regula tanto la cancelación total como la parcial (art. 78) por lo que seguir el criterio de la recurrente supondría el resultado paradójico de que a menor cancelación mayores honorarios se girarían por el Registrador.

Por otro lado, la redacción actual del artículo 2 del arancel registral, resultante del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, establece que «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o

novación hipotecaria». No tendría sentido considerar la base cero y a continuación aplicarle una reducción del 90%. Ello demuestra que el Registrador está pensando en una base de cuantía reducible porcentualmente. Como ha señalado repetidamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, las interpretaciones en materia de reducciones arancelarias deben ser estrictas.

La cuantía del préstamo se refleja en el registro de la propiedad porque así se establece en el artículo 12 de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, esta cifra inicial puede variar a lo largo de la vida del préstamo y estas variaciones pueden hacerse constar en el registro por la vía del artículo 144 de la Ley Hipotecaria. Por ello, el legislador no se refiere al principal inicial del préstamo como base de la cancelación, porque dicho principal puede haberse reducido y haberse hecho constar esa reducción de conformidad con el artículo expuesto, y por ello hace referencia al pendiente, que en todo caso debe resultar del Registro.

En segundo lugar alega la recurrente que sobre la cuota resultante debe aplicarse una reducción del 90%, lo cual es contrario a la literalidad del artículo 2 del arancel registral, en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y a cuyo tenor se toma como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%. La literalidad del precepto no admite dudas.

Considera la recurrente que se le ha girado la minuta por un concepto no solicitado por ella «Nota de Fax», el cual responde a la nota con información continuada solicitada por el Notario autorizante del documento el día 9 de marzo, interesando su remisión para el día 12 de marzo.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de mayo de 2012, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 31 de mayo de 2012, presentado en la Oficina de Correos el 4 de junio de 2012, como acredita el correspondiente sello, en el Registro General del Ministerio de Justicia, el 8 de junio de 2012 y en el Colegio de Registradores el 19 de junio de 2012, la recurrente reproduce el contenido de su recurso inicial en lo referente al concepto de cancelación de hipoteca. Respecto al concepto «4.1.G Nota de Fax» la recurrente señala que si se trata de una información solicitada por el Notario en el momento de realizar la escritura de cancelación, es a él al que se le debe facturar la nota de fax. Además se da la circunstancia que la minuta del notario ya incluye un importe por información registral, facturándose el mismo concepto dos veces una en la factura del Notario y otra en la del Registrador.

IV

Por Resolución de 10 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

Contra dicha Resolución, doña ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de agosto de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho que se alegaron en su día con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el cual fue recibido el día 12 de septiembre de 2012. Considera la Junta de Gobierno que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución que se recurre.

VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012, el Registrador alega que se mantiene en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por la citada recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1.860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29

y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava, de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca. Asimismo se impugnan el concepto «nota de fax».

Segundo. Cancelación de hipoteca.

Segundo. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Segundo. 2. El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de un supuesto de cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que debemos atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Segundo. 3. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Segundo. 4. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta

Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora.»

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referen-

cia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías…»

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…»

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del

arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada…

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

Segundo. 5. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía

del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus fundamentos jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta, de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor

de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989, que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011, que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, por lo que debe rectificarse la minuta respecto al concepto de cancelación de hipoteca.

Tercero. Nota simple por fax. Obligado al pago.

En cuanto a la nota de información continuada (art. 354-A RH), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, determinando un sistema de colaboración en aras a evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota sim-

ple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones

de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado [considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento]. Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir Notas simples por fax, por razón de la incidencia que en ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Cuarto. Nota marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca cancelada.

Respecto al concepto «3.1 Nota Cancel. Obligación garantizada», se plantea si procede minutar una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca.

No procede su minutación en atención a las siguientes consideraciones:

1. No está prevista en ninguna norma. No hay precepto alguno que prevea, en los supuestos de cancelación total de hipoteca, la práctica de una nota marginal haciendo constar la inexistencia de capital pendiente de amortizar.

2. De los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento parecería deducirse la conclusión contraria.

En efecto, según el artículo 240 del Reglamento, en su último inciso «También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

O, como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2001, FJ tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1.860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.»

Aplicando este esquema a la cancelación total de que se trata, resulta que cuando proceda dicha cancelación total no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la cancelación.

3. No produce efecto alguno. Con independencia de que se practique o no la nota marginal, es incuestionable que la misma resulta irrelevante, por cuanto que practicada la cancelación nada añade. Si del propio asiento princi-

pal de cancelación resulta la extinción de la obligación garantizada –supuesto prácticamente general en los casos de cancelación total de hipoteca–, practicar simultáneamente otro asiento, nota marginal, que venga a señalar en su contenido lo mismo que el principal, carece de sentido y finalidad.

4. Se trata, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 ó 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables.

En conclusión, no procede minutar una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente (o nota Cancel. Obligación garantizada) extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca, debiendo rectificarse la factura impugnada en tal sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de julio de 2012 de acuerdo con los fundamentos jurídicos anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de febrero de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de marzo de 2012, que tuvo entrada en la Concejalía de Salud, Comercio y Consumo del Ayuntamiento de Fuenlabrada en la misma fecha, en el Registro General del Ministerio de Justicia el 27 de marzo de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de abril de 2012, don ..... impugna factura número 791 serie A por importe de 62,82 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada núm. 2.

En su escrito de recurso, el recurrente manifiesta que al proceder el Registro a la cancelación de una hipoteca le han cobrado un total de 62,82 euros. Lo que marca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, es que se debería haber cobrado 24,04 euros habiendo añadido el Registrador a la factura conceptos no solicitados por el recurrente y que, a su juicio, no corresponden, tales como asiento de presentación, nota simple, otras certificaciones, nota de afección fiscal y nota de constatación.

II

Don José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, remite informe de fecha de 23 de abril de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2012.

En dicho informe, el Registrador indica que el recurrente alega, en esencia, que por una cancelación de hipoteca solo debe de cobrar el Registro 24,04 euros y que no se pueden incluir otros conceptos. Sobre esto último el Registrador realiza las siguientes observaciones:

1. El asiento de presentación ha de minutarse porque su practica es obligatoria y se encuentra previsto en el número 1 del arancel.
2. La nota simple se debe emitir por variar, como consecuencia de la cancelación de hipoteca, el estado de cargas de la finca. Así lo exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.
3. Dentro del concepto de otras certificaciones se encuentran dos conceptos derivados de tratarse de una escritura electrónica, habiéndose presentado posteriormente copia física:

– Número 4.1.*e):* 6 euros, otras certificaciones por comunicar el haberse practicado asiento de presentación.
– Número 4.1.*e):* 6 euros, otras certificaciones por la nota del título.

4. En cuanto al concepto «nota de afección fiscal», no se ha practicado ninguna, al entender el informante que no procede, ya que esta afección solo grava el derecho transmitido, no existiendo tal derecho transmitido en el presenta caso, salvo que se interprete de modo forzado que es equivalente a lo anterior la liberación de cargas. Sin embargo sí que se ha cancelado una nota de afección previa derivada de la adquisición de la finca por parte del recurrente y que había caducado, por lo que es de aplicación el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, siendo el recurrente también en la actualidad titular registral de la finca. De haberse practicado también nota de afección, se habrían cobrado dos.
5. En cuanto a la nota de constatación, se trata de la practicada con arreglo al artículo 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento Hipotecario. La entidad acreedora ha

sido reintegrada del total capital del préstamo, así como de sus intereses y demás gastos. Dichos reintegros han sido realizados mediante amortizaciones ordinarias y/o extraordinarias realizadas con cargo a la cuenta asociada a dicho préstamo bancario. Se ha aplicado el número 3.2.1 del arancel con la base mínima.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de mayo de 2012, para que el plazo de 15 días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución, don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de agosto de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho que alegó en su día con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se estime el recurso interpuesto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el cual fue recibido el día 12 de septiembre de 2012. Considera la Junta de Gobierno que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución que se recurre.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Felix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de septiembre de 2012, el Registrador alega que se reafirma en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca. Asimismo se impugnan los conceptos «asiento de presentación», « otras certificaciones», «nota de constatación artículo 240 del Reglamento Hipotecario», «nota de afección fiscal caducada», y «nota simple informativa».

Segundo. «Asiento de presentación» y «Otras certificaciones».

En relación al concepto de asiento de presentación y otras certificaciones se trata de forma conjunta ya que según resulta del expediente se trata de la presentación telemática de una escritura de cancelación de hipoteca.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales

que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación. Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que «en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral». Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del arancel, devengando los honorarios formulados por el registrador. Es lo mismo, en la tramitación en papel, que, si hecha la presentación de una escritura, el presentante solicitara una certificación del asiento de presentación por necesitarla para finalidades legítimas.

En el presente caso dado que el recurrente ha presentado copia del documento en soporte en papel, cabe también el cobro de otros 6,0110121 euros por otras certificaciones [arancel número 4.1*e)]*, debido a la certificación efectuada en la segunda copia en soporte en papel acreditativa del pago del impuesto como ha reiterado en diversas ocasiones este Centro Directivo.

Por tanto es correcta la actuación del Registrador en cuanto al cobro de asiento de presentación y otras certificaciones.

Tercero. «Nota de constatación del artículo 240 del Reglamento Hipotecario».

Se cuestiona si procede minutar una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca.

No procede su minutación en atención a las siguientes consideraciones:

1. No está prevista en ninguna norma. No hay precepto alguno que prevea, en los supuestos de cancelación total de hipoteca, la práctica de una nota marginal haciendo constar la inexistencia de capital pendiente de amortizar.
2. De los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento parecería deducirse la conclusión contraria.

En efecto, según el artículo 240 del Reglamento, en su último inciso «También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

O, como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2001, FJ tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1.860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.»

Aplicando este esquema a la cancelación total de que se trata, resulta que cuando proceda dicha cancelación total no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la cancelación.

3. No produce efecto alguno. Con independencia de que se practique o no la nota marginal, es incuestionable que la misma resulta irrelevante, por cuanto que practicada la cancelación nada añade. Si del propio asiento principal de cancelación resulta la extinción de la obligación garantizada –supuesto prácticamente general en los casos de cancelación total de hipoteca–, practi-

car simultáneamente otro asiento, nota marginal, que venga a señalar en su contenido lo mismo que el principal, carece de sentido y finalidad.

4. Se trata, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables.

En conclusión, no procede minutar una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca.

Procede, por tanto, en este punto, estimar el recurso de apelación, debiendo el Registrador rectificar la minuta.

Cuarto. «Nota marginal de cancelación de afección fiscal caducada».

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro.

Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios.

En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.–Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta.

Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales.

Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios.–Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.–Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Por tanto es correcta la actuación del Registrador en cuanto al cobro de la cancelación de la nota de afección fiscal caducada, pero tendrá que rectificar la minuta en cuanto al concepto y el número que no están expresados correctamente, ya que debería señalar el «número 3.3 cancelación nota de afección».

Quinto. «Nota simple informativa».

En cuanto a la nota simple informativa que el Registrador expidió tras haber despachado el título, se trata de una obligación impuesta al Registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título, (el registrador) librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal que origina tal discordancia, procede igualmente confirmar en este extremo la decisión del Colegio de Registradores, que respaldó la minutación que de esta nota hizo el Registrador.

Sexto. Cancelación de hipoteca.

Sexto. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Sexto. 2. El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de un supuesto de cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que debemos atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. 3. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así, el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico

como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso».

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Sexto. 4. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia DGRN,

apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado

el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada…

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

Sexto 5. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsio-

nes necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta, de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la DGRN.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011, que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Por tanto es correcta la minutación de 24,040484 euros hecha por el Registrador de la Propiedad en cuanto al concepto cancelación de hipoteca.

Séptimo. Requisitos formales de la minuta.

La regla quinta del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989) señala en su apartado segundo «Los derechos devengados por los registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación».

Conforme a esta regla procede rectificar la minuta en determinados conceptos: el de nota simple es el número 4.1.*f),* el de nota de afección fiscal es el número 3.3, el de cancelación de hipoteca es el número 2.1.*g)* y el de otras certificaciones es el número 4.1.*e).*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012, de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de febrero de 2013 (1.ª)

En el recurso extraordinario de revisión interpuesto por don ....., en su condición de Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 12 de julio de 2012 en el recurso de apelación

de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2011, por la que se desestima el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra dos minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

I. En fecha 31 de julio de 2012, se presenta en el Registro General del Ministerio de Justicia, escrito firmado por don .....en su condición de Recaudador del Excmo. Ayuntamiento de Tomelloso.

II. La literalidad del escrito es como sigue:

«Que por medio del presente escrito formula Recurso Extraordinario de Revisión, contra la Resolución de fecha 12-07-12, desestimando el Recurso Apelación Honorarios Minutas 610 y 611, registrada de entrada en dependencias municipales el día 24 de julio de 2012, (se adjunta copia para su identificación), que pone fin a la vía administrativa, recurso éste que se fundamenta en la siguientes:

Alegaciones

Única. Que al dictar el acto se ha incurrido en Error de Hecho y así se acredita con la copia de la solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de las facturas impugnadas, de cuya observación se aprecia perfectamente que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, dentro de las actuaciones profesionales del Registrador de colaboración con la Administración, conforme a los propios términos de la recusación que en este acto se recurre (Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero *in fine)*.

Que es evidente que el Registrador de Tomelloso, hace una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones, para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del RGR, que representa además, un agravio comparativo con los Requerimientos de información, en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

Por lo expuesto, y de conformidad con la previsiones de los artículos 108, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de la Ley 30/1992 de 26 noviembre de RJAP-PAC. Solicito:

Que se admita a trámite este recurso de revisión y acordada la procedencia del mismo, se dicte resolución por la que se declare la revocación del acto administrativo impugnado, y se resuelva el fondo del asunto de conformidad con lo manifestado.»

III. En fecha 2 de agosto de 2012, se dio traslado al Registrador de la Propiedad de Tomelloso, don Eduardo Martínez García, de la interposición del Recurso Extraordinario de Revisión.

En fecha 21 de agosto de 2012 se recibe en esta Dirección General el Informe solicitado.

IV. En fecha 15 de octubre de 2012, se requirió al Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que aportara prueba suficiente acerca del siguiente extremo: –Si lo que se solicitó, fue publicidad formal integrada en un procedimiento recaudatorio; o, por el contrario, en materia inspectora.

En fecha 12 de noviembre de 2012, se recibe en la Dirección General de los Registros y del Notariado escrito de alegaciones por parte del Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, cuyo contenido en esencia es:

– Que se da por reproducido y ratificado el contenido del Recurso Extraordinario de Revisión de fecha 27 de julio de 2012.

– Invoca los artículos 161.1, 162, 142 y 146 de la Ley General Tributaria y 114.2 del Reglamento General de Recaudación, 221 de la Ley Hipotecaria y 332 del Reglamento Hipotecario.

– Que «Cierto es que si la recaudación no conoce bienes, difícilmente podrá solicitar su embargo cautelar (antes de actuar es preciso conocer). Por ello, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables (en esta fase de comprobación e inspección, se dictaron las solicitudes litigiosas). Y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.»

V. El texto de la Resolución sobre la que se plantea el Recurso Extraordinario de Revisión es como sigue:

«Por escrito de 19 de agosto de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de septiembre de 2011, don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna facturas número 610 y 611 giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso por importes de 46,43 y 123, 81 euros, respectivamente, en base a:

Según establece el punto 2 del artículo 114 del RGR, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio "las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". El citado precepto continua expresando literalmente: "los Registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que le sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargados".

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondo habilitados para este fin.»

Así pues, queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada, condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información para asegurar, tanto el impulso de oficio como el éxito del procedimiento de apremio. Exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio del propio procedimiento, eficacia y legalidad de obrar administrativa. Y carece de importancia para los derechos de los obligados y terceros.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de septiembre de 2011.

En dicho informe manifiesta que de acuerdo con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010 y del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de septiembre de 2010, en el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento, dentro de un procedimiento recaudatorio, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada, es una actuación que se incluye dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal, imputándose tales honorarios a costas del procedimiento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de septiembre de 2011, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Además indica, como ejemplos de jurisprudencia a favor de la gratuidad de la información registral pública, en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo, dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección y recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos (con previsión expresa en el artículo 114.2 del vigente Reglamento General de Recaudación), la Sentencia de 23 de diciembre de 1997 y la Sentencia de 19 de marzo de 2001, entre otras.

IV

Por Resolución de 15 de noviembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2012, en base a los siguientes fundamentos de derecho:

Primero. Que la Resolución que en este caso se recurre, siguiendo el criterio del Registrador de Tomelloso, se sitúa discrecionalmente fuera de contexto, aludiendo a una fundamentación irrelevante que para nada se cuestiona, calificando la información otorgada dentro de la actuación profesional ordinaria, cuando en realidad se trata de información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para

determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Por consiguiente se está infringiendo, el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

Segundo. El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita, en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo, dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos. Significando por tanto, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, un acto administrativo que supone una derogación singular de un precepto reglamentario, no autorizado por el ordenamiento jurídico.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 15 de noviembre de 2011 y se resuelva a favor de la improcedencia de las minutas del Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de enero de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2012, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido recogido en los hechos de esta Resolución. El Registrador acompaña a su informe copia del informe y los documentos que se remitieron con motivo de la impugnación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 y 11 de junio de 1999 y 27 de julio de 2010.

Primero. El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. El artículo 93 de la Ley General Tributaria establece en su apartado cuatro que los funcionarios públicos, incluidos los profesionales oficiales, estarán obligados a colaborar con la Administración tributaria suministrando toda clase de información con trascendencia tributaria de la que y según el artículo 94.1 «Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones».

Dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los registradores con relación a la Administración tributaria se pronunció este Centro Directivo en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho, y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.).

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc...) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la LGT. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Tercero. El Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General Recaudación dispone en su artículo 113. «1. Tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio los gastos que se originen durante su desarrollo. Estas costas serán exigidas al obligado al pago. 2. «Están comprendidos en el concepto costas del procedimiento los siguientes gastos: *b)* los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los Registros Públicos»; artículo 114.2 «Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean prestados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito»; artículo 15.1 «En la liquidación definitiva de cada expediente de apremio se incluirán las costas correspondientes» y 115.3 «Ninguna partida de costas podrá ser exigida al obligado al pago si el expediente no incluye los recibos, facturas o minutas de honorarios que la acrediten».

A la vista de estos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones-Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004, que distinguen según se ha dicho entre:

1) Actuación profesional ordinaria, donde la actuación del registrador devenga honorarios, como es el caso del presente recurso, publicidad formal integrada en un procedimiento recaudatorio. Los honorarios del Registrador tendrán en este caso la consideración de costas según el artículo 113.1 del Reglamento General de Recaudación que dispone según se ha dicho que tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio «aquellos gastos que se originen durante su desarrollo».

Estas costas serán exigidas al obligado al pago, incluyendo expresamente el apartado 2.*b)* del citado artículo en el concepto de costas los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los Registros Públicos.

2) Actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora, donde la actuación del registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal (112.2 último inciso).

Cuarto. En el caso objeto de recurso, se expide notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio, actuación que se incluye según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de la actuación profesional ordinaria, en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de noviembre de 2011».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003, de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junto de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los

Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999 y de 27 de julio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Inadmisión del Recurso Extraordinario de Revisión.

El Artículo 119.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece:

«2. El órgano al que corresponde conocer del recurso extraordinario de revisión debe pronunciarse no sólo sobre la procedencia del recurso, sino también, en su caso, sobre el fondo de la cuestión resuelta por el acto recurrido.»

A la vista de lo que resulta del escrito de interposición del Recurso Extraordinario de Revisión, no procede su admisión como tal. Se invoca un error de hecho, en realidad inexistente.

Así el artículo 118.1.º de la Ley 30/1992 establece: «1.ª Que al dictarlos se hubiera incurrido en error de hecho, que resulte de los propios documentos incorporados al expediente».

En el caso presente no sucede así. La discusión se centra en el tratamiento legal que deba darse a una solicitud de información a instancia de la Administración Tributaria –en este caso el Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso– en un procedimiento recaudatorio.

Incluso en el Requerimiento que realiza esta Dirección General con el fin de que se acredite si lo que se solicitó fue publicidad formal integrada en un procedimiento recaudatorio o, por el contrario, en materia inspectora, las alegaciones realizadas por el Recaudador de Tomelloso no sólo no contradicen, sino que coadyuvan a fijar el supuesto de hecho definido por esta Dirección General en su Resolución de 12 de julio de 2012. Así: «Por ello, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables (en esta fase de comprobación e inspección, se dictaron las solicitudes litigiosas). Y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.» Ello llevaría a concluir que tanto si es anterior como posterior a la Providencia de Apremio, se encontraría dentro de un procedimiento de recaudación, con lo que, según el criterio de esta Dirección General, procedería su minutación.

Segundo. Admisión como Recurso de Reposición.

Procede, no obstante, analizar si inadmitido como Recurso Extraordinario de Revisión, procede admitir el escrito como Recurso Potestativo de Reposición.

La respuesta debe de ser positiva. Procede el recurso de reposición de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo que, entre otras, en la Resolución de 15 de junio de 2001 afirma que los plazos y recursos establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Adminis-

traciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, son aplicables al recurso de honorarios por ser la arancelaria una materia no atinente a cuestiones de Derecho Privado, a diferencia de otras que resuelve este Centro Directivo.

En este sentido hay que tener en cuenta el artículo 116.1 de la Ley 30/1992, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que establece que «Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo».

Añade el artículo 117.1 de la misma ley que «El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses y se contará, para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto. Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión».

En el presente caso el recurso procede y se ha interpuesto en plazo, teniendo en cuenta que la fecha de notificación de la Resolución al Recaudador de Tomelloso, fue 18 de julio de 2012, y que la fecha de presentación del escrito en el Registro General del Ministerio de Justicia fue 31 de julio de 2012.

Tercero. Objeto del Recurso.

El presente recurso, como lo fue en la Resolución a la que se refiere, tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Cuarto. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con posterioridad a la Resolución que ahora se impugna, se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez deses-

timó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, «la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos» y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que «están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos». El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción «entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección», de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la LGT dispone que «Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus fun-

ciones». Y el 162.1 de la misma Ley establece que «para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley». Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que «los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*

Quinto. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Cuarto, que aunque no invocada por la parte recurrente resulta pertinente traer a colación; y tomando en consideración que la misma es posterior a la Resolución de esta Dirección General impugnada; resulta procedente estimar el recurso considerado como de reposición, revocar la Resolución dictada en el Recurso de apelación de honorarios de fecha 12 de julio de 2012, declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales– cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

Y en consecuencia:

Este Centro Directivo resuelve:

1.º Inadmitir el Recurso Extraordinario de Revisión.
2.º Admitir el Escrito como Recurso de Reposición, como interpuesto en plazo y en forma.
3.º Estimar el recurso de reposición, interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, revocando la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2012, y la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de fecha 15 de noviembre de 2011.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de febrero de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de julio de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2.

HECHOS

I

Mediante escrito de 17 de abril de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de abril de 2012, don ....., impugna las facturas 2012/A 3906 y 2012/A 3907, expedidas por el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, por importes de 58,97 euros y 117,38 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso el recurrente expone que según el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra de capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%». La Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado multitud de Resolucio-

nes, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009, entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sino que se aplican a todas las cancelaciones hipotecarias. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

Según consta en la escritura de concesión de préstamo hipotecario, de fecha 17 de marzo de 1997, otorgada ante el Notario de Barcelona don Enrique Pérez Morente, el importe del préstamo ascendía a la suma de 69.717,40 euros. Por tanto, el recurrente entiende que en esa fecha esa sería la cantidad pendiente de amortizar. Con fecha 17 de marzo de 2011, ya quedó cancelada la citada deuda de 69.117,40 euros y en fecha de 23 de enero de 2012 la Caja Rural del Mediterráneo expide Certificación escrita, haciendo constar que la deuda y préstamo concedido ya había quedado cancelado en su totalidad, pudiéndose elevar a escritura pública e inscribirse en el Registro si así se deseara. Por tanto, al día de la fecha el capital pendiente de amortizar es cero.

El Registrador emite dos facturas, una a nombre de Caja Rural del Mediterráneo, Ruralcaja Sociedad Cooperativa de Crédito –borrador número 2012/A3907–, por importe de 117,38 euros, que se entrega al recurrente, el cual alega que dicha factura debería remitirse al banco, pues él, como particular, no es responsable de las fusiones bancarias.

En la minuta impugnada emitida a nombre del recurrente –borrador número 2012/A3906– se facturan unos conceptos que, a juicio de éste, son posiblemente erróneos y no ajustados a Derecho:

– Presentación: No entiende que nadie cobre por recibir un documento.

– Nota de afección fiscal: No corresponde al registrador declarar nada ante Hacienda. Lo debe hacer cada contribuyente según la Ley General Tributaria.

– Nota del artículo 175 del R.N.: No entiende qué aplicación tiene un artículo del reglamento notarial y a qué se refiere.

– Nota simple informativa: Las notas simples las solicitan los ciudadanos a nivel informativo, sin valor jurídico, sólo informativo, y el recurrente no ha solicitado nada. Sólo ha pedido que inscriban la escritura de cancelación de hipoteca, nada más.

– Cancelación vivienda: No sabe el recurrente si se refiere al 10% del capital pendiente de amortizar por eso se le factura 25 euros. Parece indicar que le quedan por pagar 14.152,63 euros y aplican ese 10%. Pero si el capital pendiente es cero, no hay nada que amortizar, pues está todo pagado, y si se aplica el 10% de los aranceles sobre cero, el resultado será cero.

– Constancia de saldo: El saldo es cero, ya está pagado desde el año 2011, hace más de un año. El recurrente no sabe a qué se refiere el Registrador con este concepto para facturar 12 euros.

II

Don José María Ramírez-Cárdenas Gil, Registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de mayo de 2012 que tuvo entrada en la Oficina de Correos el día 17 de mayo de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de mayo de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que el recurrente es el presentante en el Registro a su cargo de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca respecto de la que se han girado las dos minutas impugnadas. Con relación a la minuta por el concepto «Fusión», ésta se ha girado a nombre de la actual entidad acreedora, no impugnándose por

el recurrente ni el concepto, ni la base, ni la cuantía, sino únicamente el hecho de exigir su pago al presentante del documento. En defensa de su postura, el Registrador alega las siguientes disposiciones: Norma 8.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, artículo 88 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del IVA, artículo 6 del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, Resolución vinculante de la Dirección General de Tributos de 21 de febrero de 2012 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 2003, 10 de febrero y 26 de junio de 2000, así como el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y artículo 39 y 40 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, la factura correspondiente al concepto de «Fusión» se ha girado contra el destinatario de las operaciones, cumpliendo así lo dispuesto por la normativa fiscal y se exige su pago al presentante de conformidad con lo dispuesto en la Disposición 8.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Respecto al concepto de «Presentación», se ha minutado la cantidad de 6,010121 euros en base al número 1 del anexo 1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Asimismo, amparan la actuación realizada los artículos 416, párrafo 2.º, 418, 421, 425 y 431 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto al concepto «Nota de afección fiscal», estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio no implica que sean gratuitas como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel. En la escritura que causó la cancelación cuya minuta ahora se recurre, no es la Hacienda competente quien declara la exención fiscal del negocio jurídico contenido en dicha escritura, sino que es el interesado quien ha presentado autoliquidación declarando dicha exención fiscal, por lo cual dicha Hacienda competente tiene el derecho y el deber de la ulterior comprobación, por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y la doctrina vigente en el presente caso, no sólo la normativa hipotecaria, confirmada por la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino también la normativa tributaria, según resulta del artículo 5 del TR del ITP y AJD. Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia, así como por el Tribunal Económico Administrativo Central.

Por lo que se refiere a la procedencia de la minutación en relación a la «Nota del artículo 175 RN», en fecha 17 de febrero de 2012, por la Notaría donde se otorgó posteriormente la escritura de cancelación de hipoteca cuyas minutas ahora se recurren, se solicitó nota simple informativa de las previstas en el artículo 175 del Reglamento Notarial. Dicha nota simple informativa se expidió y remitió a la Notaría solicitante en fecha 21 de febrero de 2012, y fue incorporada por el Notario autorizante a la escritura de cancelación de hipoteca indicada. La Dirección General de los Registros y del Notariado señala que dicha nota simple informativa fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras a evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de ser objeto del otorgamiento. Se trata, por tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente, a través de la nota informativa. Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del registro

y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación» quedando encuadrado el supuesto del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario como una nota simple. El artículo 489 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, efectivamente señala, en consonancia con la regla novena del anexo II, que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien éste no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones. El interesado puede solicitar la nota por diversos medios, entre ellos, acudir al registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasiones no serán gastos profesionales del registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad de 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa. En cuanto a la persona obligada al pago de los honorarios devengados, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que debe acudirse para su determinación a la Regla Octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad.

En cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria). En el caso objeto de este recurso, además de modificarse la situación jurídica de la finca, se extiende nota de afección fiscal que origina tal discordancia y justificaría la expedición de la correspondiente nota simple, que cumple el principio de rogación registral y no se emite de oficio por el registrador, sino a consecuencia de la presentación de un título por el interesado en el registro.

Por lo que se refiere al concepto «Cancelación vivienda», en base a la regulación contenida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en redacción dada por el artículo 10 de la Ley 41/2007, así como en la modificación introducida en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en las cancelaciones totales del derecho real de hipoteca, la base será la cifra de capital pendiente de amortizar del derecho real de hipoteca que es objeto de cancelación (no de la obligación personal subyacente que no es objeto de inscripción registral ni, consecuentemente, cancelación) que consta en el asiento registral de hipoteca como principal, reducido en un 90%. No existe una cantidad fija como arancel fijo a cobrar por los Registradores de la Propiedad en el ámbito de las cancelaciones de hipoteca, sino que ese importe será el determinado por la escala arancelaria, tomando como base el importe de la cifra de capital pendiente de amortizar del derecho real de hipoteca, reducido en un 90%, como ha reconocido en numerosas resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Respecto a la cuestión planteada sobre el concepto «Constancia de saldo» el Registrador ha practicado al amparo del artículo 240 del Reglamento Hipotecario y del artículo 144 de la Ley Hipotecaria una nota al margen de la inscripción de hipoteca haciendo constar que la cantidad debida ha sido pagada y es inferior a la inicialmente prestada y reflejada en el Registro de la Propiedad en el correspondiente asiento. Esta nota marginal no es de mera publicidad. Se trata de una nota marginal de evidente trascendencia jurídica donde se refleja una modificación del crédito inscrito ante la reducción o amortización, por pago, de la obligación garantizada. Por otro lado, además, implica otro importante efecto jurídico a

la hora de evitar pluspetición en los procesos de ejecución hipotecaria al amparo del artículo 688 de la LEC. Se minuta aplicando el número 3.1 del arancel, tomando como base el nuevo importe pendiente del préstamo, sea cero o cualquier otra cantidad.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles. El interesado en escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 7 de junio de 2012 presenta alegaciones reiterando lo expuesto en su escrito inicial de impugnación.

IV

Por Resolución de 10 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de septiembre de 2012 en el que se reitera en sus argumentos anteriormente esgrimidos con motivo de impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores…

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 9 de octubre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Ramírez-Cárdenas Gil, Registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

El día 31 de octubre de 2012 tuvo entrada, el Registro General del Ministerio de Justicia, informe del Registrador en el que –entre otras consideraciones– reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y recogidos en la resolución aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como consecuencia del recurso interpuesto por el recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; Instrucción de 2 de diciembre de 1996 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resolución-Circular de 14 de junio de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 19 de enero de 1993, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 7 de diciembre de 1994, 9 de abril de 1996, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 23 de junio de 1997, 28 de enero de 1998, 14 de julio de 1998, 28 de enero de 1999, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 y 23 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 20 de febrero de 2003, 10 de marzo de 2003, 15 de enero de 2004, 5 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 13 de marzo de 2008, 4 de junio de 2008, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de noviembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 y 25 de noviembre de 2011, 29 de diciembre de 2001 y 4 de octubre de 2012 y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 19 de enero de 2001 y 15 de marzo de 2004 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la registración de una escritura pública de cancelación de hipoteca por los conceptos de asiento de presentación, nota de afección

fiscal, cancelación de hipoteca, constancia saldo, nota de información continuada, nota simple y fusión.

No obstante, y como cuestión previa conviene poner de manifiesto que como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, siendo que cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «1. Presentación», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota de afección fiscal.

En cuanto al concepto «3.3 Nota de afección fiscal», se ha minutado bajo este concepto la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficie en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Cuarto. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «4. Nota artículo 175 RN», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha

nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II). que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f)*, por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán impu-

tables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax (en este caso, según resulta del expediente, 3,005182 euros), debiendo rectificarse formalmente la factura impugnada en tal sentido.

En relación con ello, la Norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel establece que los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel; y la Resolución-Circular de 14 de junio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, impone la obligación de constancia separada y «con la debida claridad» de cada uno de los conceptos minutados sin que puedan ser agrupados globalmente los números y cantidades correspondientes a distintos conceptos, si bien se trata de un requisito que no afecta a la validez de la minuta. En este sentido, es doctrina de esta Dirección General que la declaración de no ajustarse la misma a las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990 y 14 de julio de 1998, sobre obligaciones formales en materia de derechos arancelarios, producirá la necesitad de emitir una nueva minuta que cumpla todos los requisitos formales, pero no la imposibilidad de reclamar el cobro de los derechos devengados.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta acreditada la expedición de una nota simple de información continuada –la cual se protocoliza en la escritura de cancelación de hipoteca cuya registración motiva este recurso, siendo su número de petición 4045JT–, si bien debe rectificarse la factura emitida desde un punto de vista formal en la medida que deben consignarse separadamente los honorarios devengados por la expedición de dicha nota (6,01 euros) y los suplidos

causados por la remisión de la misma (3,005182 euros, según resulta de la documentación aportada).

Quinto. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple inform.», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.*f)*–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple inform.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Sexto. Cancelación de hipoteca.

Sexto. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la

credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Sexto. 2. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Sexto. 3. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia DGRN, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de

dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000

euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada…

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

Sexto. 4. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 % a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a

continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la DGRN.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989, que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, por lo que deberá rectificarse la minuta.

Séptimo. Nota marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca cancelada.

Respecto al concepto «3.1 Constancia saldo», se plantea si procede minutar una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente,

extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca.

No procede su minutación en atención a las siguientes consideraciones:

1. No está prevista en ninguna norma. No hay precepto alguno que prevea, en los supuestos de cancelación total de hipoteca, la práctica de una nota marginal haciendo constar la inexistencia de capital pendiente de amortizar.
2. De los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento parecería deducirse la conclusión contraria.

En efecto, según el artículo 240 del Reglamento, en su último inciso «También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

O, como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2001, FJ tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1.860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.»

Aplicando este esquema a la cancelación total de que se trata, resulta que cuando proceda dicha cancelación total no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la cancelación.

3. No produce efecto alguno. Con independencia de que se practique o no la nota marginal, es incuestionable que la misma resulta irrelevante, por cuanto que practicada la cancelación nada añade. Si del propio asiento principal de cancelación resulta la extinción de la obligación garantizada –supuesto prácticamente general en los casos de cancelación total de hipoteca–, practicar simultáneamente otro asiento, nota marginal, que venga a señalar en su contenido lo mismo que el principal, carece de sentido y finalidad.

4. Se trata, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables.

En conclusión, no procede minutar una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente (o nota de constancia de saldo pendiente) extendida al tiempo de practicar una cancelación total, como consecuencia de una escritura de cancelación de hipoteca, debiendo rectificarse la factura impugnada en tal sentido.

Octavo. Fusión: obligado al pago.

En cuanto al concepto «2-2 Fusión entidades» contenido en la minuta con número de borrador 2012/A 3907, ha de ponerse de manifiesto, con carácter previo, que como se ha indicado anteriormente, al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, si bien tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha como ocurre en este supuesto.

Pues bien, como ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 29 de julio de 2009, la fusión supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente o resultante de la fusión. Por ello, cuando la entidad de crédito resultante de la fusión otorga escritura de carta de pago y cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida o

fusionada, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria); pues bien, la inscripción de dicha transmisión practicada en virtud del título correspondiente –con anterioridad a la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley 18/2012– se ha configurado como un concepto minutable, independiente de la cancelación, según declaró esta Dirección General en Resolución de 15 de febrero de 1999 en consulta planteada por Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario. S.A.

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados por la anterior inscripción, hay que acudir a la norma octava anexo II del arancel, conforme a la cual los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solícita la actuación profesional del Registrador, independientemente de las relaciones subyacentes entre él y el otorgante del acto inscrito y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien tenga la representación de cualquiera de ellos, a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. En todo caso, puede solicitarse la expedición de dos minutas –una que incluya el concepto cancelación de hipoteca y otra el concepto absorción o fusión–, tal y como se ha realizado en el presente supuesto, por lo que es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Cuestión distinta sería la relativa a la forma de minutar dicha operación de fusión con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012 (procedencia de su devengo, base aplicable, reducciones aplicables, honorarios devengados), cuestión que sin embargo no ha sido objeto de impugnación, por lo que su análisis queda fuera del ámbito de la presente resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de julio de 2012, en cuanto a los extremos contenidos en los Fundamentos de Derecho Cuarto, Sexto y Séptimo (relativos a los honorarios devengados por la cancelación de hipoteca y por la nota marginal de constancia registral del capital pendiente) y desestimar el mismo en cuanto a los demás extremos objeto de impugnación.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de febrero de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santander número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2012, presentado en la Delegación del Gobierno de Cantabria en la misma fecha y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 4 de junio de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de junio de 2012, doña ..... impugna la factura número 1780, por importe de 160,16 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Santander número 2.

En su escrito de recurso, la recurrente señala que la factura pagada por cancelación de hipoteca no se atiene a la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario. El artículo 10 de aquélla modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, donde se regula el coste arancelario de los honorarios registrales de las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios. El capital pendiente de pagar es 0 ya que la hipoteca se ha abonado íntegramente, luego le corresponde únicamente el arancel mínimo fijado y ratificado repetidamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado establecido en 24,04 euros.

Como consecuencia de lo anterior, insta que se ejecute la Ley 41/2007 y se proceda a la devolución a la recurrente de los aranceles indebidamente cobrados

II

Don Gerardo Muriedas Mazorra, Registrador de la Propiedad de Santander número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de junio de 2012.

En dicho informe, el Registrador, ante la manifestación de la recurrente sobre la no adecuación a la Ley 41/2007 de la factura recurrida, procede a analizar cada uno de los conceptos incluidos en la misma.

En cuanto al Asiento de Presentación Telemático, la presentación telemática supone unos honorarios de 6,010121 euros por la presentación telemática del documento conforme al número 1 del Arancel, en este sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de marzo de 2002 o de 27 de junio de 2006. En los supuestos de presentación posterior de otra copia en soporte papel por voluntad del interesado se devengan otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del Arancel]. Por otra parte, como consecuencia de la presentación telemática del documento, el artículo 248 de la Ley Hipotecaria afirma que el sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título. Este acuse de recibo digital de la presentación del título no devenga derecho arancelario alguno al incluirse dentro del número 1 del Arancel mencionado. Pero

junto a la anterior previsión, el artículo 112 de la Ley 24/2001 y el apartado tercero del artículo 248 de la Ley Hipotecaria imponen al Registrador la obligación de proceder a notificar telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación del mismo. Esta certificación, bajo responsabilidad del certificante, conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria, del asiento de presentación, encuadra dentro del concepto «otras certificaciones» [número 4.1.*e)* del arancel] devengando 6,01 euros, lo que se ha cumplido en la minuta de honorarios.

Por lo que se refiere a la Cancelación de Hipoteca, la minuta se ha elaborado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores, en su artículo 2.º letra *g)* dispone que «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria». La minuta impugnada se ha elaborado tomando como base la cantidad de 10.453,90 euros (10% del principal), menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por lo que corresponden unos honorarios de 30,226244 euros.

Respecto a la Nota de Afección Fiscal, de Cancelación de Afección Fiscal, Nota de Cancelación de Afección Urbanística y Nota Simple, cabe señalar que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Como consecuencia de la inscripción de cancelación, se procede a la práctica de una nota de afección fiscal, dado que la liquidación del impuesto no es definitiva, y a la cancelación de dos notas de afección fiscal, aplicando el arancel 3.3. En cuanto a la cancelación de la nota marginal de afectación urbanística se ha minutado conforme al arancel 3.3, cuando lo procedente hubiera sido señalar como arancel aplicable el número 3.1. Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

En cuanto al concepto de Fusión, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores dictadas los días 17 de mayo y 27 de septiembre de 201, determinan que la fusión es un concepto minutable indicando cuál es la base aplicable y quién es la persona obligada al pago. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, ha reiterado que la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción por otra ya existente, supone la transmisión de todo su patrimonio en bloque.

Cuando la entidad Bankia, S.A.U., otorga la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción de dicha transmisión es un concepto minutable independiente de la cancelación, que debe minutarse conforme al número 2.2 del arancel, con una reducción al 75% de los derechos devengados en el caso de los préstamos hipotecarios. No obstante, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que si la constancia registral de la fusión por absorción se hace en el mismo asiento de cancelación puede considerarse como un supuesto de tracto abreviado y, en consecuencia, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la base sobre la que se ha de minutar, esta será el saldo vivo del crédito o préstamo hipotecario al día de la fusión, que deberá ser concretado por el representante de

la entidad absorbente y, en su defecto, será el principal de la hipoteca, como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de octubre de 1999.

En el presente caso, se ha aplicado la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario sobre los honorarios de la cancelación, a los que se debe añadir la reducción al 75% del número 2.2 del Arancel, menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando unos honorarios finales de 48,08 euros.

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, hay que estar a lo que resulta de la Norma 8.ª del anexo II del arancel, conforme a la cual, los derechos del registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quién solicita la actuación profesional del Registrador y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien presenta los documentos en el registro con objeto de solicitar la inscripción. Esto no obsta para que el interesado pueda repercutir posteriormente contra quién considere obligado al pago, en este caso la entidad bancaria, pero sin que esta posibilidad impida el derecho a exigir los honorarios por parte del Registrador.

A este respecto no existe inconveniente en expedir dos minutas, una que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra por el concepto de fusión, aunque la recurrente no lo ha solicitado en su escrito de impugnación.

Por lo que se refiere a los conceptos Nota Geobase y Plano Geobase, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en diversas resoluciones, ha determinado que la cuestión planteada aparece recogida en la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que dispone «los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». La actuación del Registrador de validación, previa calificación, de las fincas, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, concretamente, una inscripción de dominio, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción de dominio.

En su artículo segundo señala que «una vez que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ponga a disposición del Registrador de la Propiedad la aplicación cartográfica correspondiente a uno o varios municipios de su distrito hipotecario, aquél deberá proceder, bajo su responsabilidad, a la identificación gráfica de las fincas registrales siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulta de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral, en los siguientes casos: A) Al practicar cualquier asiento con relación a la finca».Añade el artículo cuarto del mismo texto legal que «identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio». Continúa señalando en su artículo quinto que «en todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica, se adjuntará a las notas simple informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate».

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

Por la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de marzo de 2000, anteriormente trascrita, procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 18 de julio de 2000 ó 10 de octubre de 2002: 9,015182 euros, que es lo minutado.

Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de marzo de 2000, anteriormente trascrita (es decir, «… se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate». Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel y por tanto minutarlo como «otras certificaciones», devengándose 6,010121 euros, dado la habilitación que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario hace al Registrador como archivero natural de los documentos (entre ellos los informáticos) obrantes en el Registro. Una vez realizada por primera vez la identificación y la información gráfica, en las sucesivas ocasiones en que proceda adjuntar la representación gráfica de la finca con la manifestación suscrita y firmada por el Registrador, será necesario el consentimiento expreso o tácito del interesado para adjuntar y minutar dicha información, conforme a las reglas generales en materia de certificaciones de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en el presente caso, no existiendo renuncia alguna por la recurrente, corresponde minutar la cantidad de 6,010121 euros.

En cuanto a la Nota de Información Continuada, desde la Notaría se solicitó el día 3 de febrero de 2012 información registral continuada de la referida finca, número de solicitud 45, por lo que, expedida la nota de información continuada es procedente su cobro, conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador concluye su informe afirmando la corrección de su minuta, con la salvedad hecha en cuanto a la cancelación de la nota de afectación urbanística.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ..... para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en Correos el 17 de julio de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2012, la recurrente señala que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente desde la Resolución de 12 de marzo de 2009, sobre la obligación de los Registradores de calcular los honorarios de las cancelaciones de hipotecas aplicando a la base del arancel, es decir, el capital pendiente de amortizar, una reducción del 90%, tal y como establece el artículo 8.II de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, una vez modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Reforma del Mercado Hipotecario, así como el anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, de aranceles de los Registradores en su número 2 referido a las «Inscripciones». Esta última norma establece

que el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,040484 euros y la aplicación en todos los supuestos comprendidos en el número 2 del anexo I del arancel, la rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. A pesar de ello, en la minuta recurrida no se han aplicado correctamente las directrices marcadas por la DGRN en numerosas Resoluciones.

La alegación se basa, en este sentido, en dos argumentos: la utilización de una base incorrecta y la aplicación inadecuada de la reducción del 90% del arancel. En primer lugar, la entidad financiera declara en la escritura que ya ha recibido la totalidad del capital de la deuda. En el momento de cancelarse la hipoteca, la entidad bancaria ya ha percibido el 100% del capital, por lo que el capital pendiente de amortizar en ese momento es de 0 euros y no los 10.453,90 euros que apunta el registrador en la minuta impugnada. En base al artículo 2 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, es de aplicación el valor mínimo de la escala: 24,040484 euros, puesto que el valor pendiente de amortizar, que es la cifra que debe tomarse como base para el cálculo de los honorarios registrales, no excede de 6.010,12 euros; en concreto, 0 euros.

En segundo lugar, nos encontramos ante la incorrecta aplicación de la reducción del 90% del capital pendiente de amortizar. La DGRN concluye que en los casos dónde la cantidad pendiente de amortizar es de 0 euros, la reducción del 90 euros deberá aplicarse al arancel que fija el Real Decreto 1427/1989, hallando así el arancel líquido en los 2,40 euros. En este mismo sentido, dos sentencias la Sentencia número 643/2010, de 24 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y la Sentencia de 19 de enero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Sobre el concepto «Fusión», el Registrador señala en su informe en cuanto a la base sobre la que se ha de minutar, que esta será, según Resoluciones de la DGRN, el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá ser concretado por el representante de la entidad absorbente y, en su defecto, será el principal de la hipoteca. La recurrente se pregunta por qué en la minuta recurrida se ha utilizado el principal de la hipoteca. Es responsabilidad de la entidad absorbente aportar los datos acerca de la entidad absorbente aportar los datos acerca de la cantidad pendiente de la hipoteca a fecha de la fusión, por tanto, no debe resultar perjudicada la recurrente por la inactividad y el incumplimiento de su obligación por parte de la entidad bancaria. La minuta, en el concepto referido a «Fusión 611», hace referencia al arancel número 2.2. No concreta, por tanto, ni la base ni la cantidad concreta que debe percibir el Registrador, sólo recoge una reducción del 75% del derecho al que hace referencia el arancel. Por su parte, en la minuta se fijan unos honorarios de 48,807296 euros, que la recurrente desconoce cómo se obtienen, lo que no cumple con las exigencias de información que fija la disposición adicional VIII apartado 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

En cuanto al sujeto obligado al pago, se reconoce lo dispuesto en la Norma Octava del anexo II del arancel. No obstante, tal y como señala el Registrador, «el interesado podrá repercutir posteriormente contra quien considere obligado al pago, en este caso, la entidad bancaria. No existe inconveniente en expedir dos minutas, una que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra por el concepto de fusión, aunque el recurrente no lo ha solicitado en el escrito de impugnación». Se solicita, por lo tanto, el desglose de la minuta del registrador en esos dos documentos diferentes, de forma que posteriormente se pueda presentar a la entidad bancaria el recibo de la tasa de fusión para que dicha entidad lo reembolse. La dualidad de minutas no se solicitó en un primer momento porque la recurrente desconocía que le iban a hacer cargar con el coste de la fusión bancaria.

En cuanto a los demás aranceles que aparecen reflejados en la minuta recurrida debe aclararse que se solicitó del Registro una actividad muy concreta: la cancelación de hipoteca, única y exclusivamente. En cambio, se facturan por el Registro una serie de conceptos

y servicios de bases gráficas que no han sido solicitados y que de nada sirven a la persona que cancela su hipoteca.

Por lo que respecta a la notificación telemática, si la misma se produce a consecuencia de la presentación telemática del documento, debe alegarse que la recurrente se encargó personalmente de recoger en la Notaría toda la información y documentos referentes a su propiedad y a la hipoteca existente sobre ella y de presentarlos, a su vez, en el Registro de la Propiedad. Por tanto, no se produjo ninguna presentación telemática de dichos documentos por parte de la recurrente.

En su informe, el Registrador, con relación a la Nota Simple Informativa, hace referencia al artículo 19 bis de la LH. No obstante, dicho artículo sólo establece la obligatoriedad de la nota si existiesen discordancias entre el estado registral de titularidad y cargas con el reflejado en el título. Si no existen esas discordancias, sólo se menciona la nota de despacho.

Respecto a la práctica de la Nota de afección fiscal y a la cancelación de otras dos notas de afección fiscal, la recurrente no conoce a qué impuesto se refiere el registrador, puesto que éste no lo identifica; y a su vez, no comprende por qué se practica una nota de afección fiscal para, acto seguido, cancelarla, por qué inicialmente se practica una única nota de afección fiscal, pero luego, en cambio, se cancelan dos notas, ni tampoco a cuáles se refiere. La carencia de información suficiente dificulta aún más la legítima defensa de los intereses de la recurrente e incumple con las exigencias de información a los interesados que fija la DAVIII apartado 2 del Real Decreto-ley 8/2010.

La recurrente entiende que el concepto «Canc. Not. Art. 178» se refiere a la «Nota de Cancelación de Afección Urbanística» que menciona el informe; no obstante, es una mera suposición, puesto que la minuta menciona un artículo, el artículo 178, que el informe no señala a qué normativa corresponde. Respecto a esta nota, el registrador reconoce que «se ha minutado conforme al arancel 3.3 cuando lo procedente hubiera sido señalar como arancel aplicable el número 3.1». Si el arancel aplicable era el del 3.3, la cantidad estipulada por el mismo es de 3,005061€ y no los 24,040484 euros que establece la minuta. Si, en cambio, es de aplicación el arancel 3.1, para determinar los derechos, debemos remitirnos de nuevo a los argumentos ya señalados anteriormente en cuanto a la interpretación fijada por la Dirección General de los Registros y del Notariado y diferentes sentencias de esos derechos, aranceles y la cantidad a cobrar.

Por lo que se refiere a la «Nota Geobase», nada tiene que ver el arancel número 3.2 con el presente caso y nada menciona de «Notas Geobase». Esa figura no se ajusta a ninguna de las mencionadas en el arancel. Este arancel se refiere a notas donde conste la expedición de certificaciones y no se ha solicitado ninguna certificación al respecto. En cuanto al «Plano Geobase», la Instrucción de 2 de marzo de 2000, a que se refiere el Registrador en su informe, sólo habla de representaciones gráficas, sin que sea necesaria ninguna manifestación suscrita y firmada por el Registrador, que no está dando fe de ninguna circunstancia, ni emitiendo ninguna certificación, sino adjuntando una simple representación gráfica. El artículo 342 del Reglamento Hipotecario es claro y taxativo cuando concreta que los Registradores podrán expedir certificaciones de documentos que conserven en su archivo y cobrar por ello, pero a petición de los interesados, cosa que no ha ocurrido en este caso.

Respecto a la «Not. Inf. Fax», el arancel a que se refiere la minuta recurrida (4.1.FN) no existe. El número 4 del anexo I, en su primer apartado, incluye una enumeración de seis cantidades vinculadas a los diferentes instrumentos de publicidad formal, del apartado *a)* al *f).* No existe, por tanto, ningún apartado FN. La única opción posible sería una referencia al apartado 4.1.*f);* no obstante, dicho apartado fija una cantidad de 3,005061 euros y no los 6,010121 euros que fija la minuta recurrida. No comprende la recurrente por qué debe hacer frente a este pago, porque si la información es solicitada por la Notaría, debe

ser ésta la que abone los honorarios, sin perjuicio de que luego pueda exigirle el pago a la recurrente.

Por último, la minuta señala que han sido «Aplicadas las reducciones establecidas en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo». No obstante, las cantidades que aparecen como honorarios en dicha minuta coinciden íntegramente con cada una de las cantidades finales de esos conceptos, por lo que no consta cómo o con qué efecto se han aplicado esas reducciones. El Real Decreto-ley 8/2010 fija en su DAVIII, uno.2, referida a los aranceles notariales y registrales «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Esta rebaja es adicional respecto de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente». Por su parte, el Real Decreto 1427/1989, en su anexo I número 2.1.III, concreta: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». Se solicita, por tanto, que se revisen los valores totales cobrados en la minuta a la recurrente y se ajusten a lo establecido por el Real Decreto 1427/1989 y el Real Decreto-ley 8/2010.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación en la Delegación del Gobierno en Cantabria el día 16 de octubre de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en el que se reitera en los argumentos anteriormente esgrimidos recogidos en los hechos anteriores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Santander número 2, por correo

certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de noviembre de 2012, el Registrador se remite a lo dispuesto en la resolución aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como consecuencia del recurso interpuesto por la recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros, disposición adicional octava.uno.2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Instrucciones de este Centro Directivo de 2 de marzo de 2000 y 31 de mayo de 2012; artículos 9.1, 12, 20, 82, 222, 225, 226, 227, 230, 231, 248.3, 258.4 de la Ley Hipotecaria; 112 de la Ley 24/2001; 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 354.*a)* y 589 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 19 de enero de 2001; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 15 de marzo de 2004; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 19 de enero de 1993, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 7 de diciembre de 1994, 9 de abril de 1996, 13 de noviembre de1996, 28 de enero de 1998, 15 de febrero de 1999, 13 de abril de 2000, 10 de noviembre de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de enero de 2002, 23 de febrero de 2002, 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003, 23 de junio de 2003, 5 de enero de 2005, 7 de enero de 2005, 6 de abril de 2006, 27 de junio de 2006, 13 de marzo de 2008, 4 de junio de 2008, 10 de febrero de 2009, 29 de julio de 2009, 14 de octubre de 2009, 16 de marzo de 2010, 25 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de noviembre de 2011, 25 de noviembre de 2011, 29 de diciembre de 2011, 4 de octubre de 2012 y Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y

su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados por los diversos conceptos minutables como consecuencia del reflejo registral de una escritura pública de cancelación de hipoteca (entendiendo que tal impugnación no se refiere única y exclusivamente al concepto de «cancelación de hipoteca» –como consideró la resolución recurrida–, sino a todos los conceptos comprendidos en la minuta girada como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca, dado los términos genéricos empleados por la recurrente en su escrito de impugnación inicial).

Segundo. Cancelación de hipoteca.

En relación con el concepto «2.1 Cancelación hipoteca», dado que la escritura de cancelación de hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad en fecha 7 de marzo de 2012 y fue objeto de reflejo registral en fecha 23 de abril de 2012, los honorarios que deben devengarse como consecuencia de la práctica de dicha operación registral ascenderán al importe de 24,040484 euros –importe mínimo sobre el cual no cabe aplicar reducción alguna–, debiendo proceder a la rectificación de la factura en tal sentido. Ello encuentra su fundamento en las siguientes consideraciones.

A) Normas aplicables. Periodo de vigencia.–Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la exposición de motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine*: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones prac-

ticadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha, cual es el presente caso.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.–Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la exposición de motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «… según se proclama en su exposición de motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia

–Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1, a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

C) Cancelación de hipoteca.–Pues bien, la cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación

total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la exposición de motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior".»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada

por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías…»

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel…»

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…»

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

D) Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.–La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I

del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la exposición de motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los fundamentos de Derecho precedentes, resuelve

la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus fundamentos jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Regisros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la exposición de motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros.

Tercero. En cuanto a los demás conceptos contenidos en la minuta impugnada ha de ponerse de manifiesto lo siguiente:

Tercero. 1. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «1. Asiento», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática, en fecha 7 de marzo de 2012–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 2. Comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación.

Como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del

correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el art. 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio art. 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los arts. 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el Registrador minuta este punto bajo el concepto de «Notif. Telem.» por un importe único de 6,010121 euros, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 3. Presentación posterior de copia del documento en soporte papel.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del arancel]: efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel –presentada por la recurrente en fecha dos de abril de dos mil doce–, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994. En este punto, se minuta un importe de 6,010121 euros por el concepto «Pres. Cop. Tel.», siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 4. Fusión; obligado al pago.

En cuanto al concepto «2.2 Fusión 611» ha de ponerse de manifiesto, con carácter previo, que como se ha indicado anteriormente, al tiempo de

la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero –desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012–, si bien tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha como ocurre en este supuesto.

Pues bien, como ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 29 de julio de 2009, la fusión supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente o resultante de la fusión. Por ello, cuando la entidad de crédito resultante de la fusión otorga escritura de carta de pago y cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida o fusionada, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción de dicha transmisión practicada en virtud del título correspondiente es un concepto minutable independiente de la cancelación, conforme al inciso primero del número 2.2 del arancel, en cuanto establece una reducción al 75% de los derechos devengados por la inscripción de actos o negocios jurídicos directamente relacionados con los préstamos hipotecarios (incluida también, por tanto, la cancelación del derecho de hipoteca).

No obstante, tal y como señala la Resolución de 15 de febrero de 1999 resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación, si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un único asiento.

Por último, y tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma.

En el presente supuesto, desconociendo cuál sea el saldo vivo del préstamo al tiempo de la fusión, ha de tomarse como base el principal garantizado por la hipoteca (104.539 euros), cuantía sobre la que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel –resultando 137,002926 euros– que reducida al 75% conforme al número 2.2 del arancel –esto es, reducida en un 25%– da como resultado 102,752195 euros, cuantía sobre la que cabe aplicar una

reducción del 5% conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo –resultando 97,614585 euros– y que reducida a su vez en un 50% conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario dará como resultado un importe de 48,807292 euros, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Respecto a quién sea el obligado al pago de los honorarios devengados por la anterior inscripción, hay que acudir a la norma octava anexo II del arancel, conforme a la cual los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solicita la actuación profesional del Registrador, independientemente de las relaciones subyacentes entre él y el otorgante del acto inscrito y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien tenga la representación de cualquiera de ellos, a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.

En todo caso, puede solicitarse la expedición de dos minutas –una que incluya el concepto cancelación de hipoteca y otra el concepto absorción o fusión–, debiendo proceder a la rectificación de la minuta impugnada en tal sentido y a la elaboración de una segunda minuta que incluya como concepto la fusión indicada.

Tercero. 5. Nota de afección fiscal.

En cuanto al concepto «3.3 Nota afección», se ha minutado bajo este concepto la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Tercero. 6. Cancelación de notas de afección fiscal.

Por su parte, el cobro de la cancelación de dos notas de afección fiscal de fechas 1 de diciembre de 2005 y 20 de enero de 2006 por transcurso de su

plazo de duración de cinco años –tal y como consta acreditado en el presente expediente– viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, debiendo tener en cuenta que el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios tal y como se indica en el apartado 3.7 posterior *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario), por lo que se devengará un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 7. Cancelación de nota de afección urbanística.

En relación con la cancelación de la nota de afección urbanística de fecha 5 de diciembre de 2005 por caducidad –dado el transcurso del plazo de caducidad de siete años establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

Por lo que, en consecuencia, la cancelación por caducidad de dicha nota de afección urbanística debe minutarse por el número 3.1 del arancel en tanto se trata de una nota de extinción de derechos inscritos, la cual debe minutarse por el 50% de los honorarios que resultarían de aplicar la escala del número 2 por lo que, dado que no se fija base alguna, de la aplicación del número 2 del arancel resultará el importe mínimo de 24,040484 euros, que reducidos en un 50% determinará el devengo de unos honorarios de 12,020242 euros, debiendo rectificarse la factura impugnada en tal sentido.

Tercero. 8. «Nota Geobase» y«Plano Geobase».

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

a) Nota marginal de identificación gráfica de la finca «Nota Geobase»: es aquella operación registral en virtud de la cual el registrador identifica la finca respecto de la que se practica una inscripción con la base gráfica correspondiente, en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

En concreto del número cuarto de la Instrucción resulta lo siguiente: «Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca. 1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Pues bien, al tratarse de una operación legalmente establecida que determina la extensión de un asiento registral, no cabe duda de que es procedente la práctica de dicha nota marginal, debiendo devengarse los honorarios pertinentes conforme al número 3.2 del arancel –esto es, 9,015182 euros– (y ello en la medida que concurren los requisitos expuestos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel –*cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario). Por tanto es correcta la actuación del Registrador en este punto.

b) Información «Plano Geobase».–La cuestión que se plantea en este punto consiste en determinar si la información gráfica debe entregarse y minutarse tras el despacho de la escritura: la respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción, dado que

carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

De este modo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa (obligatoriedad que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título): debe, por tanto, aplicarse igualmente el criterio general de rogación a la representación gráfica, sin que la simple invocación del número quinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 constituya razón suficiente para desvirtuar lo indicado.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica haya solicitado expresamente. No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «Plano Geobase» –independientemente de que se haya proporcionado–, debiendo rectificar en tal sentido la factura impugnada, disminuyéndola en lo que se ha cobrado por este concepto.

Tercero. 9. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «4.1 FN Nota Inf. Fax», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno,

si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)* –sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel–, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –artículos 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta acreditada la expedición de una nota simple de información continuada y se señalan separadamente los suplidos ocasionados por la remisión de la misma, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 10. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple informat.», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.*f)*–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa (en este caso, una), siendo correcta la minutación que de la misma se realiza en la factura impugnada.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, en cuanto a los extremos contenidos en el fundamento de Derecho segundo y en los apartados 4, 7 y 8 del fundamento de Derecho tercero.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de febrero de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santander número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2012, presentado en la Delegación del Gobierno de Cantabria en la misma fecha y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 4 de junio de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de junio de 2012, doña ..... impugna la factura número 1.780, por importe de 160,16 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Santander número 2.

En su escrito de recurso, la recurrente señala que la factura pagada por cancelación de hipoteca no se atiene a la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, del Mercado Hipotecario. El artículo 10 de aquélla modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, donde se regula el coste arancelario de los honorarios registrales de las escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios. El capital pendiente de pagar es 0 ya que la hipoteca se ha abonado íntegramente, luego le corresponde únicamente el arancel mínimo fijado y ratificado repetidamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado establecido en 24,04 euros.

Como consecuencia de lo anterior, insta que se ejecute la Ley 41/2007 y se proceda a la devolución a la recurrente de los aranceles indebidamente cobrados

II

Don Gerardo Muriedas Mazorra, Registrador de la Propiedad de Santander número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de junio de 2012.

En dicho informe, el Registrador, ante la manifestación de la recurrente sobre la no adecuación a la Ley 41/2007 de la factura recurrida, procede a analizar cada uno de los conceptos incluidos en la misma.

En cuanto al Asiento de Presentación Telemático, la presentación telemática supone unos honorarios de 6,010121 euros por la presentación telemática del documento conforme

al número 1 del arancel, en este sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de marzo de 2002 o de 27 de junio de 2006. En los supuestos de presentación posterior de otra copia en soporte papel por voluntad del interesado se devengan otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del arancel]. Por otra parte, como consecuencia de la presentación telemática del documento, el artículo 248 de la Ley Hipotecaria afirma que el sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título. Este acuse de recibo digital de la presentación del título no devenga derecho arancelario alguno al incluirse dentro del número 1 del arancel mencionado. Pero junto a la anterior previsión, el artículo 112 de la Ley 24/2001 y el apartado tercero del artículo 248 de la Ley Hipotecaria imponen al Registrador la obligación de proceder a notificar telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica, así como, en su caso, la denegación del mismo. Esta certificación, bajo responsabilidad del certificante, conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria, del asiento de presentación, encuadra dentro del concepto «otras certificaciones» [número 4.1.*e)* del arancel] devengando 6,01 euros, lo que se ha cumplido en la minuta de honorarios.

Por lo que se refiere a la Cancelación de Hipoteca, la minuta se ha elaborado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores, en su artículo 2.º letra *g)* dispone que «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria». La minuta impugnada se ha elaborado tomando como base la cantidad de 10.453,90 euros (10% del principal), menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por lo que corresponden unos honorarios de 30,226244 euros.

Respecto a la Nota de Afección Fiscal, de Cancelación de Afección Fiscal, Nota de Cancelación de Afección Urbanística y Nota Simple, cabe señalar que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Como consecuencia de la inscripción de cancelación, se procede a la práctica de una nota de afección fiscal, dado que la liquidación del impuesto no es definitiva, y a la cancelación de dos notas de afección fiscal, aplicando el arancel 3.3. En cuanto a la cancelación de la nota marginal de afectación urbanística se ha minutado conforme al arancel 3.3, cuando lo procedente hubiera sido señalar como arancel aplicable el número 3.1. Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

En cuanto al concepto de Fusión, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores dictadas los días 17 de mayo y 27 de septiembre de 201, determinan que la fusión es un concepto minutable indicando cuál es la base aplicable y quién es la persona obligada al pago. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas Resoluciones, ha reiterado que la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción por otra ya existente, supone la transmisión de todo su patrimonio en bloque.

Cuando la entidad Bankia, S.A.U., otorga la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión

del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la LH).

La inscripción de dicha transmisión es un concepto minutable independiente de la cancelación, que debe minutarse conforme al número 2.2 del arancel, con una reducción al 75% de los derechos devengados en el caso de los préstamos hipotecarios. No obstante, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que si la constancia registral de la fusión por absorción se hace en el mismo asiento de cancelación puede considerarse como un supuesto de tracto abreviado y, en consecuencia, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la base sobre la que se ha de minutar, esta será el saldo vivo del crédito o préstamo hipotecario al día de la fusión, que deberá ser concretado por el representante de la entidad absorbente y, en su defecto, será el principal de la hipoteca, como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de octubre de 1999.

En el presente caso, se ha aplicado la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario sobre los honorarios de la cancelación, a los que se debe añadir la reducción al 75% del número 2.2 del arancel, menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando unos honorarios finales de 48,08 euros.

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, hay que estar a lo que resulta de la norma 8.ª del anexo II del arancel, conforme a la cual, los derechos del registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quién solicita la actuación profesional del Registrador y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien presenta los documentos en el registro con objeto de solicitar la inscripción. Esto no obsta para que el interesado pueda repercutir posteriormente contra quién considere obligado al pago, en este caso la entidad bancaria, pero sin que esta posibilidad impida el derecho a exigir los honorarios por parte del Registrador.

A este respecto no existe inconveniente en expedir dos minutas, una que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra por el concepto de fusión, aunque la recurrente no lo ha solicitado en su escrito de impugnación.

Por lo que se refiere a los conceptos Nota Geobase y Plano Geobase, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en diversas resoluciones, ha determinado que la cuestión planteada aparece recogida en la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que dispone «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente». La actuación del Registrador de validación, previa calificación, de las fincas, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, concretamente, una inscripción de dominio, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción de dominio.

En su artículo segundo señala que «una vez que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ponga a disposición del Registrador de la Propiedad la aplicación cartográfica correspondiente a uno o varios municipios de su distrito hipotecario, aquél deberá proceder, bajo su responsabilidad, a la identificación gráfica de las fincas registrales siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulta de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral, en los siguientes casos: A) Al practicar cualquier asiento con relación a la finca». Añade el artículo cuarto del mismo texto legal que «identificada positivamente una

finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio». Continúa señalando en su artículo quinto que «en todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica, se adjuntará a las notas simple informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate».

Por tanto, de acuerdo con lo dispuesto en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

Por la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, anteriormente trascrita, procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000 ó 10 de octubre de 2002: 9,015182 euros, que es lo minutado.

Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, anteriormente trascrita (es decir, «… se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate». Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel y por tanto minutarlo como «otras certificaciones», devengándose 6,010121 euros, dado la habilitación que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario hace al Registrador como archivero natural de los documentos (entre ellos los informáticos) obrantes en el Registro. Una vez realizada por primera vez la identificación y la información gráfica, en las sucesivas ocasiones en que proceda adjuntar la representación gráfica de la finca con la manifestación suscrita y firmada por el Registrador, será necesario el consentimiento expreso o tácito del interesado para adjuntar y minutar dicha información, conforme a las reglas generales en materia de certificaciones de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en el presente caso, no existiendo renuncia alguna por la recurrente, corresponde minutar la cantidad de 6,010121 euros.

En cuanto a la Nota de Información Continuada, desde la Notaría se solicitó el día 3 de febrero de 2012 información registral continuada de la referida finca, número de solicitud 45, por lo que, expedida la nota de información continuada es procedente su cobro, conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario.

El Registrador concluye su informe afirmando la corrección de su minuta, con la salvedad hecha en cuanto a la cancelación de la nota de afectación urbanística.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ..... para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en Correos el 17 de julio de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2012, la recurrente señala que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente desde la Resolución de 12 de marzo de 2009, sobre la obligación de los Registradores de calcular los honorarios de las cancelaciones de hipotecas aplicando a la base del arancel, es decir, el capital pendiente de amortizar, una reducción del 90%, tal y como establece el artículo 8.II de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, una vez modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Reforma del Mercado Hipotecario, así como el anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, de arancel de los Registradores en su número 2 referido a las «Inscripciones». Esta última norma establece que el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,040484 euros y la aplicación en todos los supuestos comprendidos en el número 2 del anexo I del arancel, la rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. A pesar de ello, en la minuta recurrida no se han aplicado correctamente las directrices marcadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones.

La alegación se basa, en este sentido, en dos argumentos: la utilización de una base incorrecta y la aplicación inadecuada de la reducción del 90% del arancel. En primer lugar, la entidad financiera declara en la escritura que ya ha recibido la totalidad del capital de la deuda. En el momento de cancelarse la hipoteca, la entidad bancaria ya ha percibido el 100% del capital, por lo que el capital pendiente de amortizar en ese momento es de 0 euros y no los 10.453,90 euros que apunta el registrador en la minuta impugnada. En base al artículo 2 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, es de aplicación el valor mínimo de la escala: 24,040484 euros, puesto que el valor pendiente de amortizar, que es la cifra que debe tomarse como base para el cálculo de los honorarios registrales, no excede de 6.010,12 euros; en concreto, 0 euros.

En segundo lugar, nos encontramos ante la incorrecta aplicación de la reducción del 90% del capital pendiente de amortizar. La DGRN concluye que en los casos dónde la cantidad pendiente de amortizar es de 0 euros, la reducción del 90 euros deberá aplicarse al arancel que fija el Real Decreto 1427/1989, hallando así el arancel líquido en los 2,40 euros. En este mismo sentido, dos sentencias la Sentencia número 643/2010, de 24 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y la Sentencia de 19 de enero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Sobre el concepto «Fusión», el Registrador señala en su informe en cuanto a la base sobre la que se ha de minutar, que esta será, según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá ser concretado por el representante de la entidad absorbente y, en su defecto, será el principal de la hipoteca. La recurrente se pregunta por qué en la minuta recurrida se ha utilizado el principal de la hipoteca. Es responsabilidad de la entidad absorbente aportar los datos acerca de la entidad absorbente aportar los datos acerca de la cantidad pendiente de la hipoteca a fecha de la fusión, por tanto, no debe resultar perjudicada la recurrente por la inactividad y el incumplimiento de su obligación por parte de la entidad bancaria. La minuta, en el concepto referido a «Fusión 611», hace referencia al arancel número 2.2. No concreta, por tanto, ni la base ni la cantidad concreta que debe percibir el Registrador, sólo recoge una reducción del 75% del derecho al que hace referencia el arancel. Por su parte, en la minuta se fijan unos honorarios de 48,807296 euros, que la recurrente desconoce cómo se obtienen, lo que no cumple con las exigencias de información que fija la disposición adicional VIII apartado 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

En cuanto al sujeto obligado al pago, se reconoce lo dispuesto en la norma octava del anexo II del arancel. No obstante, tal y como señala el Registrador, «el interesado podrá

repercutir posteriormente contra quien considere obligado al pago, en este caso, la entidad bancaria. No existe inconveniente en expedir dos minutas, una que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra por el concepto de fusión, aunque el recurrente no lo ha solicitado en el escrito de impugnación». Se solicita, por lo tanto, el desglose de la minuta del registrador en esos dos documentos diferentes, de forma que posteriormente se pueda presentar a la entidad bancaria el recibo de la tasa de fusión para que dicha entidad lo reembolse. La dualidad de minutas no se solicitó en un primer momento porque la recurrente desconocía que le iban a hacer cargar con el coste de la fusión bancaria.

En cuanto a los demás arancel que aparecen reflejados en la minuta recurrida debe aclararse que se solicitó del Registro una actividad muy concreta: la cancelación de hipoteca, única y exclusivamente. En cambio, se facturan por el Registro una serie de conceptos y servicios de bases gráficas que no han sido solicitados y que de nada sirven a la persona que cancela su hipoteca.

Por lo que respecta a la notificación telemática, si la misma se produce a consecuencia de la presentación telemática del documento, debe alegarse que la recurrente se encargó personalmente de recoger en la Notaría toda la información y documentos referentes a su propiedad y a la hipoteca existente sobre ella y de presentarlos, a su vez, en el Registro de la Propiedad. Por tanto, no se produjo ninguna presentación telemática de dichos documentos por parte de la recurrente.

En su informe, el Registrador, con relación a la Nota Simple Informativa, hace referencia al artículo 19 bis de la LH. No obstante, dicho artículo sólo establece la obligatoriedad de la nota si existiesen discordancias entre el estado registral de titularidad y cargas con el reflejado en el título. Si no existen esas discordancias, sólo se menciona la nota de despacho.

Respecto a la práctica de la Nota de afección fiscal y a la cancelación de otras dos notas de afección fiscal, la recurrente no conoce a qué impuesto se refiere el registrador, puesto que éste no lo identifica; y a su vez, no comprende por qué se practica una nota de afección fiscal para, acto seguido, cancelarla, por qué inicialmente se practica una única nota de afección fiscal, pero luego, en cambio, se cancelan dos notas, ni tampoco a cuáles se refiere. La carencia de información suficiente dificulta aún más la legítima defensa de los intereses de la recurrente e incumple con las exigencias de información a los interesados que fija la DAVIII apartado 2 del Real Decreto-ley 8/2010.

La recurrente entiende que el concepto «Canc. Not. artículo 178» se refiere a la «Nota de Cancelación de Afección Urbanística» que menciona el informe; no obstante, es una mera suposición, puesto que la minuta menciona un artículo, el artículo 178, que el informe no señala a qué normativa corresponde. Respecto a esta nota, el registrador reconoce que «se ha minutado conforme al arancel 3.3 cuando lo procedente hubiera sido señalar como arancel aplicable el número 3.1». Si el arancel aplicable era el del 3.3, la cantidad estipulada por el mismo es de 3,005061€ y no los 24,040484 euros que establece la minuta. Si, en cambio, es de aplicación el arancel 3.1, para determinar los derechos, debemos remitirnos de nuevo a los argumentos ya señalados anteriormente en cuanto a la interpretación fijada por la DGRN y diferentes sentencias de esos derechos, arancel y la cantidad a cobrar.

Por lo que se refiere a la «Nota Geobase», nada tiene que ver el arancel número 3.2 con el presente caso y nada menciona de «Notas Geobase». Esa figura no se ajusta a ninguna de las mencionadas en el arancel. Este arancel se refiere a notas donde conste la expedición de certificaciones y no se ha solicitado ninguna certificación al respecto. En cuanto al «Plano Geobase», la Instrucción de 2 de marzo de 2000, a que se refiere el Registrador en su informe, sólo habla de representaciones gráficas, sin que sea necesaria ninguna manifestación suscrita y firmada por el Registrador, que no está dando fe de ninguna circunstancia, ni emitiendo ninguna certificación, sino adjuntando una simple representación gráfica. El artículo 342 del Reglamento Hipotecario es claro y taxativo cuando concreta que los

Registradores podrán expedir certificaciones de documentos que conserven en su archivo y cobrar por ello, pero a petición de los interesados, cosa que no ha ocurrido en este caso.

Respecto a la «Not. Inf. Fax», el arancel a que se refiere la minuta recurrida (4.1.FN) no existe. El número 4 del anexo I, en su primer apartado, incluye una enumeración de seis cantidades vinculadas a los diferentes instrumentos de publicidad formal, del apartado *a)* al *f).* No existe, por tanto, ningún apartado FN. La única opción posible sería una referencia al apartado 4.1.*f);* no obstante, dicho apartado fija una cantidad de 3,005061 euros y no los 6,010121 euros que fija la minuta recurrida. No comprende la recurrente por qué debe hacer frente a este pago, porque si la información es solicitada por la Notaría, debe ser ésta la que abone los honorarios, sin perjuicio de que luego pueda exigirle el pago a la recurrente.

Por último, la minuta señala que han sido «Aplicadas las reducciones establecidas en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo». No obstante, las cantidades que aparecen como honorarios en dicha minuta coinciden íntegramente con cada una de las cantidades finales de esos conceptos, por lo que no consta cómo o con qué efecto se han aplicado esas reducciones. El Real Decreto-ley 8/2010 fija en su DA VIII, uno.2, referida a los arancel notariales y registrales «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Esta rebaja es adicional respecto de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente». Por su parte, el Real Decreto 1427/1989 en su anexo I número 2.1.III concreta: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». Se solicita, por tanto, que se revisen los valores totales cobrados en la minuta a la recurrente y se ajusten a lo establecido por el Real Decreto 1427/1989 y el Real Decreto-ley 8/2010.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... Rodríguez, interpuso recurso de apelación en la Delegación del Gobierno en Cantabria el día 16 de octubre de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en el que se reitera en los argumentos anteriormente esgrimidos recogidos en los hechos anteriores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Santander número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de noviembre de 2012, el Registrador se remite a lo dispuesto en la resolución aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como consecuencia del recurso interpuesto por la recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros, disposición adicional octava.uno.2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Instrucciones de este Centro Directivo de 2 de marzo de 2000 y 31 de mayo de 2012; artículos 9.1, 12, 20, 82, 222, 225, 226, 227, 230, 23.1, 248.3, 258.4 de la Ley Hipotecaria; 112 de la Ley 24/2001; 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 354.*a)* y 589 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 19 de enero de 2001; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 15 de marzo de 2004; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 19 de enero de 1993, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 7 de diciembre de 1994, 9 de abril de 1996, 13 de noviembre de 1996, 28 de enero de 1998, 15 de febrero de 1999, 13 de abril de 2000, 10 de noviembre de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de enero de 2002, 23 de febrero de 2002, 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003, 23 de junio de 2003, 5 de enero de 2005, 7 de enero de 2005, 6 de abril de 2006, 27 de junio de 2006, 13 de marzo de 2008, 4 de junio de 2008, 10 de febrero de 2009, 29 de julio de 2009, 14 de octubre de 2009, 16 de marzo de 2010, 25 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de noviembre de 2011, 25 de noviembre de 2011, 29 de diciembre de 2011, 4 de octubre de 2012 y Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados por los diversos conceptos minutables como consecuencia del reflejo registral de una escritura pública de cancelación de hipoteca (entendiendo que tal impugnación no se refiere única y exclusivamente al concepto de «cancelación de hipoteca» –como consideró la resolución recurrida–, sino a todos los conceptos comprendidos en la minuta girada como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca, dado los términos genéricos empleados por la recurrente en su escrito de impugnación inicial).

Segundo. Cancelación de hipoteca.

En relación con el concepto «2.1 Cancelación hipoteca», dado que la escritura de cancelación de hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad en fecha 7 de marzo de 2012 y fue objeto de reflejo registral en fecha 23 de abril de 2012, los honorarios que deben devengarse como consecuencia de la práctica de dicha operación registral ascenderán al importe de 24,040484 euros –importe mínimo sobre el cual no cabe aplicar reducción alguna–, debiendo proceder a la rectificación de la factura en tal sentido. Ello encuentra su fundamento en las siguientes consideraciones.

A) Normas aplicables. Periodo de vigencia.–Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la exposición de motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los arancel notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requi-

sitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda *in fine:* «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha, cual es el presente caso.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.–Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la exposición de motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los arancel aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre arancel notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los arancel notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «… según se proclama en su exposición de motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis*, según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1, a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

C) Cancelación de hipoteca.–Pues bien, la cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la exposición de motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia DGRN, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior».

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/1994 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora.»

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/1989 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir «se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas. Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros». De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre arancel, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías…»

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/1989 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel…»

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fija-

dos en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…»

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1.740 y 1.753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los arancel correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada….

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir

no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

D) Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.–La siguiente cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la exposición de motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los arancel se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante

los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus fundamentos jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los arancel a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es

de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos arancel u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la exposición de motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros.

Tercero. En cuanto a los demás conceptos contenidos en la minuta impugnada ha de ponerse de manifiesto lo siguiente:

Tercero. 1. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «1. Asiento», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática, en fecha 7 de marzo de 2012–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 2. Comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación.

Como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el Registrador minuta este punto bajo el concepto de «Notif. Telem.» por un importe único de 6,010121 euros, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 3. Presentación posterior de copia del documento en soporte papel.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del arancel]: efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel –presentada por la recurrente en fecha dos de abril de dos mil doce–, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994. En este punto, se minuta un importe

de 6,010121 euros por el concepto «Pres. Cop. Tel.», siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 4. Fusión; obligado al pago.

En cuanto al concepto «2.2 Fusión 611» ha de ponerse de manifiesto, con carácter previo, que como se ha indicado anteriormente, al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero –desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012–, si bien tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley, pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha como ocurre en este supuesto.

Pues bien, como ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 29 de julio de 2009, la fusión supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente o resultante de la fusión. Por ello, cuando la entidad de crédito resultante de la fusión otorga escritura de carta de pago y cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida o fusionada, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción de dicha transmisión practicada en virtud del título correspondiente es un concepto minutable independiente de la cancelación, conforme al inciso primero del número 2.2 del arancel, en cuanto establece una reducción al 75% de los derechos devengados por la inscripción de actos o negocios jurídicos directamente relacionados con los préstamos hipotecarios (incluida también, por tanto, la cancelación del derecho de hipoteca).

No obstante, tal y como señala la Resolución de 15 de febrero de 1999 resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación, si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un único asiento.

Por último, y tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda

tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma.

En el presente supuesto, desconociendo cuál sea el saldo vivo del préstamo al tiempo de la fusión, ha de tomarse como base el principal garantizado por la hipoteca (104.539 euros), cuantía sobre la que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel –resultando 137,002926 euros– que reducida al 75% conforme al número 2.2 del arancel –esto es, reducida en un 25%– da como resultado 102,752195 euros, cuantía sobre la que cabe aplicar una reducción del 5% conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo–resultando 97,614585 euros– y que reducida a su vez en un 50% conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario dará como resultado un importe de 48,807292 euros, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Respecto a quién sea el obligado al pago de los honorarios devengados por la anterior inscripción, hay que acudir a la norma octava anexo II del arancel, conforme a la cual los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solicita la actuación profesional del Registrador, independientemente de las relaciones subyacentes entre él y el otorgante del acto inscrito y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Y porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien tenga la representación de cualquiera de ellos, a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.

En todo caso, puede solicitarse la expedición de dos minutas –una que incluya el concepto cancelación de hipoteca y otra el concepto absorción o fusión–, debiendo proceder a la rectificación de la minuta impugnada en tal sentido y a la elaboración de una segunda minuta que incluya como concepto la fusión indicada.

Tercero. 5. Nota de afección fiscal.

En cuanto al concepto «3.3 Nota afección», se ha minutado bajo este concepto la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas

a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Tercero. 6. Cancelación de notas de afección fiscal.

Por su parte, el cobro de la cancelación de dos notas de afección fiscal de fechas 1 de diciembre de 2005 y 20 de enero de 2006 por transcurso de su plazo de duración de cinco años –tal y como consta acreditado en el presente expediente– viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, debiendo tener en cuenta que el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios tal y como se indica en el apartado 3.7. posterior *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario), por lo que se devengará un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 7. Cancelación de nota de afección urbanística.

En relación con la cancelación de la nota de afección urbanística de fecha 5 de diciembre de 2005 por caducidad –dado el transcurso del plazo de caducidad de siete años establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

Por lo que, en consecuencia, la cancelación por caducidad de dicha nota de afección urbanística debe minutarse por el número 3.1 del arancel en tanto se trata de una nota de extinción de derechos inscritos, la cual debe minutarse por el 50% de los honorarios que resultarían de aplicar la escala del número 2 por lo que, dado que no se fija base alguna, de la aplicación del número 2 del arancel resultará el importe mínimo de 24,040484 euros, que reducidos en un 50% determinará el devengo de unos honorarios de 12,020242 euros, debiendo rectificarse la factura impugnada en tal sentido.

Tercero. 8. «Nota Geobase» y «Plano Geobase».

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

a) Nota marginal de identificación gráfica de la finca («Nota Geobase»): es aquella operación registral en virtud de la cual el registrador identifica la finca respecto de la que se practica una inscripción con la base gráfica correspondiente, en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

En concreto del número cuarto de la Instrucción resulta lo siguiente: «Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca. 1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Pues bien, al tratarse de una operación legalmente establecida que determina la extensión de un asiento registral, no cabe duda de que es procedente la práctica de dicha nota marginal, debiendo devengarse los honorarios pertinen-

tes conforme al número 3.2 del arancel –esto es, 9,015182 euros– (y ello en la medida que concurren los requisitos expuestos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel –*cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario). Por tanto es correcta la actuación del Registrador en este punto.

b) Información «Plano Geobase».– La cuestión que se plantea en este punto consiste en determinar si la información gráfica debe entregarse y minutarse tras el despacho de la escritura: la respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción, dado que carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

De este modo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa (obligatoriedad que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título): debe, por tanto, aplicarse igualmente el criterio general de rogación a la representación gráfica, sin que la simple invocación del número quinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 constituya razón suficiente para desvirtuar lo indicado.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica haya solicitado expresamente. No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «Plano Geobase» –independientemente de que se haya proporcionado–, debiendo rectificar en tal sentido la factura impugnada, disminuyéndola en lo que se ha cobrado por este concepto.

Tercero. 9. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «4.1 FN Nota Inf. Fax», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad

previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)* –sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel–, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del

arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta acreditada la expedición de una nota simple de información continuada y se señalan separadamente los suplidos ocasionados por la remisión de la misma, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 10. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple informat.», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.*f)*–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa (en este caso, una), siendo correcta la minutación que de la misma se realiza en la factura impugnada.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota

de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, en cuanto a los extremos contenidos en el fundamento de Derecho segundo y en los apartados 4, 7 y 8 del fundamento de Derecho tercero.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de febrero de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Osuna.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de junio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Osuna el día 12 de junio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de junio de 2012, doña ..... impugna la factura número 1.236, girada por el Registro de la Propiedad de Osuna, por importe de 14.562,85 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala:

1.º En la minuta recurrida hay fincas a las que se aplica el arancel de 24,04 euros pero que se multiplica por el número de herederos lo que da lugar a un importe de 240,40 euros por fincas de un valor inferior a 30.050,62 euros. Además en estos casos no se ha aplicado al mínimo de 24,04 euros la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010.

2.º En algunas fincas se ha aplicado el 1,75 por mil al exceso de valor sobre 6.010,12 euros, y sin embargo a otras se le ha aplicado el 1%. Tampoco aparentemente se ha aplicado la reducción del 5% en estos casos.

3.º Se minuta por el concepto 3.2A de «Referencia catastral» multiplicado por 63 que entiende la recurrente no es aplicable.

4.º Se minuta el concepto 3.3 «Nota de afección fiscal» multiplicado por 441, entendiendo el recurrente que debe multiplicarse por 63.

II

Doña María del Rosario Echeverría Echeverría, Registradora de la Propiedad de Osuna, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de junio de 2012.

En dicho informe la Registradora manifiesta que se ha practicado la inscripción del derecho correspondiente a cada uno de los herederos, por lo que procede multiplicar cada derecho sobre la finca por el número de herederos que inscriben su derecho. En este caso no procede la reducción del 5% que establece el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, por tratarse del mínimo arancelario establecido para cada derecho inscrito. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y se reconoce el derecho al «mínimo arancelario de 24,04 euros» por diversas resoluciones y haberse consagrado expresamente por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Se ha aplicado el número 2.1 del arancel en la forma establecida por el Real Decreto 1427/1989, que indica la aplicación del 1,75% por mil para los excesos de 6.010,12 euros, de la misma forma que establece la aplicación del mínimo del 1% cuando se trate de proindiviso, tal y como dice la norma segunda del repetido Real Decreto 1427/1989, que dice literalmente: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Tampoco procede la reducción del 5% de la misma forma que se indica.

La nota de no aportación de referencia catastral, tiene establecida la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que es una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario. En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirientes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el 3.2 del anexo I, devengando 9,015182 euros por cada nota que se practique. Resolución de 27 de marzo de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

El cobro de la nota de afección fiscal por cada heredero en cada una de las fincas viene justificado puesto que son siete los herederos, cada uno de los cuales debe abonar su respectivo Impuesto de Sucesiones, y sesenta y tres el número de fincas que heredan en pro indiviso, lo que hace un total de 441 notas de afección, tal y como exige la normativa fiscal. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de 28 de mayo de 2003.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ..... para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de julio de 2012, la recurrente reitera los argumentos aducidos en su escrito de impugnación inicial y añade con respecto a la nota de «no aportación de referencia catastral» que se ha hecho constar en todas y cada una de las fincas rústicas o urbanas que figuran en el documento presentado a inscripción, su correspondiente referencia catastral.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de octubre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma en base a lo siguiente:

Primero. En el listado de conceptos minutables abunda la aplicación del arancel mínimo de 24,04 euros, en los que no se ha aplicado la reducción del 5%. Que entiende que ello no es ajustado a derecho sobre todo en supuestos como el que se trata en el que existen fincas de escasa cuantía pero con múltiples adjudicatarios que reciben por ello una minutación desproporcionada sin derecho a rebaja alguna.

Segundo. En algunas fincas se ha aplicado el 1,75 por mil al exceso de valor sobre 6.010,12 euros, y sin embargo a otras se le ha aplicado el 1% contradiciendo lo dispuesto en el número 2.1 del arancel. Y tampoco aparentemente se ha aplicado la reducción del 5% en estos casos.

Tercero. Se minuta el concepto 3.2 A «Referencia catastral» multiplicado por 63, que entiende no aplicable.

Manifiesta también que en la resolución recurrida se recuerda la obligatoriedad de aportar la referencia catastral al Registro de la Propiedad y que, con esfuerzo por la parte recurrente, se hizo constar en el documento público la referencia catastral individualizada de todas y cada una de las fincas tanto rústicas como urbanas. Y en el caso de las fincas rústicas existen polígonos y parcelas catastrales constituidos por diversas fincas registrales lo cual no desvirtúa que la referencia catastral aportada sea la que corresponda a la finca registral y que por ello no existe motivo para minutar por tal concepto.

Finalmente, señala que en todo caso no le parece razonable cargar al recurrente con un coste adicional derivado de la no coordinación entre las descripciones registrales y catastrales, que entre otros motivos vienen determinados por los años y actos ajenos a la voluntad del propietario.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María del Rosario Echeverría Echeverría, Registradora de la Propiedad de Osuna, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2012, la Registradora manifiesta que no procede la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 cuando se trate del mínimo arancelario de acuerdo con la doctrina de la esta Dirección General de los Registros y del Notariado y por haberlo reconocido expresamente el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Manifiesta que se ha aplicado el número 2.1 del arancel en la forma establecida por el Real Decreto 1427/1989, que indica la aplicación del 1,75% por mil para los excesos de 6.010,12 euros, de la misma forma que establece la aplicación del mínimo del 1% cuando se trate de pro indiviso, tal y como dice la norma segunda del repetido Real Decreto 1427/1989, que dice literalmente: «1. Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Tampoco procede la reducción del 5% de la misma forma que se indica.

En cuanto a la extensión y cobro de las notas de falta de aportación de la referencia catastral se ha actuado conforme a los artículos 38 y siguientes, 45 y 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que exigen que deje constancia del incumplimiento de dicha obligación al margen del asiento respectivo y al pie del título y comunicando al Catastro la identidad de las personas que incumplen.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros, el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real

Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; los artículos 3.1 y 1.860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava, de 24 de junio de 2010, y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999, 18 de junio de 2000, 12 de septiembre de 2002, 10 de marzo de 2003, 19 de enero de 2007, 22 de noviembre de 2010, 8 de marzo de 2011, 5 y 10 de julio de 2012 y 3 de octubre de 2012; la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la minutación de una escritura de partición de herencia en el que existen diversos herederos. En concreto determinar si es posible la aplicación de la rebaja del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, al mínimo arancelario de 24,04 euros, la aplicación del arancel en los casos de pro indiviso y la minutación de las notas de falta de aportación de la referencia catastral.

Segundo. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la exposición de motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO: «… según se proclama en su exposición de motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1, a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Tercero. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La primera cuestión es si la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la exposición de motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones intro-

ducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus fundamentos jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de boni-

ficación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la exposición de motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador en todos los supuestos en que resulta el mínimo aplicable, por ser la base igual o inferior a 6.010,12 es de 24,04 euros, sin reducción del 5%, cantidad que ya fue recogida en la Resolución del Colegio de Registradores, ahora objeto de apelación.

Este mismo criterio se ha recogido en otras Resoluciones de este Centro Directivo como las de 5 y 10 de julio de 2012, así como en la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Cuarto. Aplicación del número 2.1 del arancel.

Se plantea por la recurrente que no se ha aplicado correctamente el arancel puesto que se minuta en unas fincas el 1,75 por mil al exceso de valor sobre 6.010,12 euros y sin embargo respecto de otras cuyo valor era inferior a 30.050,61, se les ha aplicado el 1%. Y que ello contradice el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

La causa de esta reclamación y su concepción errónea por la recurrente ya fue manifestada por la propia Registradora en su escrito inicial al reconocer que la aplicación del 1% en la minutación, respecto a ciertas fincas, tiene su apoyo en el límite de ese 1% del valor de la finca que para los supuestos de pro indiviso reconoce el número uno de la norma segunda del anexo II del arancel que establece: que: «1. Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». En este mismo sentido las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de septiembre de 2002 y de 8 de marzo de 2011.

Así ocurre por ejemplo en la minutación de la adjudicación de las fincas 2159 y 2944, en la que el límite del 1% señalado da lugar a un importe respectivamente de 53,297 y 118,89 euros mientras que si no existiera dicho límite la cantidad resultante sería de 240,4 euros.

De acuerdo con ello cabe afirmar que es correcta la desestimación de esta pretensión que hace el Colegio de Registradores en la Resolución recurrida.

Quinto. Notas marginales de falta de aportación de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que introduce

modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel. Y el artículo 591 del mismo Reglamento establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al arancel resulta precisamente de la práctica de los asientos registrales independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos. Así se recoge, entre otras, en la Resolución de esta Dirección General de 22 de noviembre de 2010, 2 de agosto de 2012 y 3 de octubre de 2012.

La parte recurrente señala en su escrito que debe entenderse cumplido el requisito de aportación de la referencia catastral con la acreditación de la referencia de la fincas aunque no coincidan en su descripción con la descripción registral. Sin embargo tal y como señala el Colegio de Registradores en la Resolución que se impugna, existe en este caso una aportación como dice el recurrente, pero se trata de una aportación de referencia catastral que no coincide con la descripción registral de la finca en los términos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que establece

que: «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

A) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

B) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10% y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.»

En estos casos en que no coinciden las descripciones registrales con la de las referencias catastrales aportadas, se debiera haber obtenido la correspondiente referencia a los efectos de su publicidad respecto de futuros posibles adquirentes. Siendo por tanto correcta la actuación del Registrador y su respectiva minutación, al extender la nota de falta de aportación de referencia catastral al margen de las fincas y al pie del título respecto de aquellas en que no se ha podido acreditar la correspondencia en los términos del artículo 45 citado.

De acuerdo con lo dicho debe desestimarse en este punto la pretensión de la recurrente y confirmar la Resolución recurrida del Colegio de Registradores en cuanto a esta cuestión.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de febrero de 2013

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por Gestores Administrativos Reunidos, S.A., en representación de Bankia, S.A., contra la factura número 1.542, de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid número 4.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2012, Gestores Administrativos Reunidos, S.A., en representación de Bankia, S.A., manifiesta que habiendo transcurrido el plazo de quince días para recurrir la factura ante el Colegio de Registradores, presenta recurso de revisión, al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, contra la minuta 1542/2012 expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, por un importe total de 211,61 euros.

En dicho escrito declara:

1. La minuta no está firmada por la Registradora titular ni por el Registrador accidental, lo que supone un incumplimiento formal de la norma contenida en el apartado segundo de la norma quinta del anexo II del arancel cuando establece:

«Los derechos devengados por los registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación.»

Además señala que aunque la minuta impugnada expresa el plazo y el órgano ante quién se puede impugnar en primera instancia, no especifica ni establece de forma expresa la segunda instancia a la que el interesado puede dirigirse, ni el recurso a interponer. Y que ello incumple también la norma aludida generando indefensión.

2. Por otro lado, existe un error aritmético en la base imponible de la factura, siendo la base correcta la cantidad de 161.633,66 y no la cantidad de 161.633,68 euros, por lo que insta su revisión y rectificación.

3. La factura impugnada incumple el contenido del artículo 611 del Reglamento Hipotecario ya que el Registro ha minutado dos transmisiones, pero no ha aplicado a la base de la segunda transmisión la reducción del 50%, por lo que procede su devolución.

II

Con fecha 19 de octubre de 2012, fecha de registro de salida de 24 de octubre de 2012, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Madrid número 4 y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para que, de acuerdo con los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, informaran a esta Dirección General en el plazo de diez días.

En la misma fecha se comunicó a Gestores Administrativos Reunidos, S.A., que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registro de la Propiedad de Madrid número 4.

III

El día 19 de noviembre de 2012, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 13 de noviembre de 2012, de doña María Purificación García Herguedas, Registradora de la Propiedad de Madrid número 4, en el que, con carácter previo, señala que en la fecha de expedición de la minuta y práctica de la inscripción la Registradora se encontraba en uso de licencia siendo el Registrador de la Propiedad de Algete el que, como Registrador accidental, practicó la inscripción y emitió la correspondiente minuta.

En cuanto a la falta de firma del registrador manifiesta que la escritura de origen dio lugar a dos facturas, la primera de ellas sí está firmada y la segunda, objeto del presente recurso, no. Esta falta de firma se debe a un error involuntario. Si bien afirma que la falta de firma de la minuta no afecta a la validez de la misma y cita al respecto Resoluciones de este Centro Directivo de 13, 14 y 17 de mayo de 2004.

Con relación a la mención de los recursos que pueden interponerse contra la minuta sí que aparece consignada la mención del recurso contemplado en la norma sexta del Real Decreto 1427/1989, aunque no se menciona la posibilidad del recurso contemplado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Pero siendo este recurso el que se ha interpuesto por el recurrente de acuerdo con Resoluciones de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 1990 y de 13 de julio de 1994 la falta de indicación de ese recurso se subsana como defecto desde el mismo momento en el que el interesado interpone el recurso.

Respecto al error aritmético indicado por la recurrente, la Registradora señala que es de 0,02 euros siendo irrelevante a efectos de honorarios resultantes.

Y en cuanto al incumplimiento de lo establecido en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, se observa que efectivamente no se ha aplicado tal reducción, por lo que se le da la razón al recurrente en este punto.

IV

Con fecha 8 de noviembre de 2012, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de fecha 9 de abril de 2012, de don Rafael Calvo González-Vallinas, Censor-Interventor de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se solicita la inadmisión del recurso presentado al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, afirmando que en el presente caso no se pretende la rectificación de errores de carácter material o aritmético, sino que se cuestiona la correcta aplicación del arancel, reducción o bonificación aplicable, al recurrirse la falta de aplicación de la reducción del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y a la determinación de una base concreta (diferencia de 2 céntimos de euro), cuestiones sustantivas o de concepto a la que serían de aplicación el plazo de quince días de la norma sexta del anexo II del arancel.

Se afirma además que la minuta recurrida reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1990 y la Resolución-Circular de este mismo Centro Directivo de 14 de julio de 1998, la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y la nueva redacción de la norma quinta, párrafo segundo, del anexo III del arancel de los Registradores en la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Con relación a los otros aspectos recurridos manifiesta que la falta de firma no afecta a la validez de la minuta emitida electrónicamente, y que el defecto de no señalar un recurso se entiende subsanado desde el momento en que el interesado interpone el correspondiente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, de 16 de marzo de 2001, 6 de noviembre de 2001, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011 y 22 de noviembre de 2011.

Primero. Plazo para la interposición de un recurso.

Se plantea un recurso de revisión de minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega».

En el caso que nos ocupa, el propio recurrente reconoce que han transcurrido los quince días para la interposición del recurso de impugnación de honorarios.

Segundo. Extemporaneidad.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registra-

dores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, en cuanto a las bases y reducciones pertinentes en una escritura de ampliación y modificación de préstamo hipotecario, en concreto sobre la procedencia de la aplicación de la reducción del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, la determinación de la base aplicable, la falta de firma y la no expresión del recurso del artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Las dos primeras cuestiones son cuestiones sustantivas o de fondo. Además la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990, y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, como ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del arancel.

Tercero. Naturaleza de la reducción del artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Cuestión sustantiva.

La procedencia de la reducción del artículo 611 del Reglamento Hipotecario que solicita el recurrente es una cuestión sustantiva o de concepto. Por ello al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la norma sexta del anexo II del arancel. Como resulta del escrito del recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

También como una cuestión sustantiva o de concepto y no aritmética debe considerarse la determinación de la base que se hace en la minuta en que se alega una diferencia de 0,02 euros. Por lo que debe entenderse también superado el plazo del recurso que sería aplicable. Ello sin perjuicio de que como queda de manifiesto en el expediente dicha divergencia no afecta a los honorarios resultantes.

Cuarto. Firma de la minuta.

Por otro lado se alega que se incumple el párrafo segundo de la norma quinta del anexo II del arancel por cuanto la minuta no está firmada y no se hace mención de todos los recursos posibles contra la minuta.

Respecto a la falta de firma de la minuta es doctrina reiterada de esta Dirección General entre otras en Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 13 y 14 de mayo de 2004 y de 19 de agosto de 2010 que en las facturas emitidas por medios informáticos según modelos aprobados, la falta de firma no determina su invalidez sino únicamente dificulta la prueba de su autenticidad, de

manera que si concurren otros elementos que permitan garantizar su autenticidad, como ocurre en el presente caso, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla.

Quinto. Mención de los recursos.

Respecto a la no expresión de los recursos que proceden el recurrente habla impropiamente de una segunda instancia en una clara alusión a la posibilidad del recurso de revisión en que nos encontramos.

Sobre este punto también son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo por cuanto el defecto que supondría la no expresión del recurso aplicable queda subsanado de modo inmediato en el momento en el que el interesado interpone el recurso, sin que pueda darse por tanto indefensión alguna. Así entre otras en Resoluciones de 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994 y 14 de febrero de 1995.

Sexto. Oferta de devolución.

En el informe de la Registradora, en el Fundamento número 3, se afirma: «En cuanto al incumplimiento de lo establecido en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, de no aplicación de la reducción del 50% a la segunda transmisión del crédito modificado y ampliado, se observa que efectivamente no se ha aplicado tal reducción, por lo que se da la razón al recurrente, quien puede acudir al Registro a los efectos de practicar la reducción citada con la confección de una nueva minuta conforme a dicha reducción».

Debe darse a esta manifestación la consideración de obligación conforme a lo establecido en el artículo 1.895 del Código Civil y, por lo tanto, es procedente su devolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por Gestores Administrativos Reunidos, S.A., en representación de Bankia, S.A., contra la minuta número 1542/2012 del Registro de la Propiedad de Madrid número 4, sin perjuicio de que la Registradora rectifique la minuta de acuerdo con el fundamento de Derecho sexto que es a lo que se ha comprometido.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de febrero de 2013

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», en representación de «Bankia, S.A.» y «Alimentación Tejeda, S.L.», contra las facturas números 297 y 298, de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid número 19.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012, «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», en representación de «Bankia, S.A.» y «Alimentación Tejeda, S.L.», manifiesta que habiendo transcurrido el plazo de 15 días para recurrir las facturas ante el Colegio de Registradores, presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, contra las minutas 297 y 298/2012 expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid número 19.

En dicho escrito declara:

1. La minuta número 297/2012 emitida al titular registral «Alimentación Tejeda, S.L.», contiene dos conceptos descritos en la factura como artículo 144 Ley Hipotecaria, arancel 3.1, los cuales no deberían devengar derecho alguno, ya que se trata de dos meras notas de referencia practicadas por el Registrador para relacionar con los asientos de inscripción de las dos cancelaciones de hipotecas practicadas y el arancel aplicable no sería el 3.1 sino el 3.4.
2. Es correcta la minutación de las cancelaciones de hipoteca que se practican.
3. En relación con la segunda minuta impugnada, 298/2012, emitida a la mercantil Bankia, S.A., se discute el devengo de honorarios por el concepto de fusión que minutado conforme al 3.1 del arancel, ya que la transmisión previa de bienes o derechos del acreedor hipotecario, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, a la actual Bankia, S.A., fue producida como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, lo cual ha dejado muy claro la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, en relación a la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero y a la que tenía que haberse vinculado el Registro de la Propiedad. En todo caso, el Registrador debería haber practicado una nota de referencia sobre el asiento de inscripción de la cancelación, pero igualmente esa nota de referencia no devengaría derechos, ya que debería haberse minutado conforme al arancel 3.4 y no conforme al 3.1 del arancel.

De acuerdo con todo ello se solicita se ordene que se rectifiquen los errores señalados de ambas minutas.

II

Con fecha 15 de noviembre de 2012, fecha de registro de salida de 20 de noviembre, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Madrid número 19

y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que de acuerdo con los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común informaran a esta Dirección General en el plazo de diez días.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19.

III

El día 11 de diciembre de 2012, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 3 de diciembre de 2012, de don Fernando Mínguez y Goñi, Registrador de la Propiedad titular del Registro de la Propiedad de Madrid número 19, en el que señala, en primer lugar, que en la fecha de expedición de las minutas y práctica de la inscripción a que se refiere el recurso era Registrador titular don Rafael Arnáiz Eguren, hoy jubilado.

El Registrador manifiesta que el recurso tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012, esto es 35 días desde el pago de las minutas a que se refiere, de tal forma que ha transcurrido en exceso el plazo de quince días establecido por la Norma sexta del Real Decreto 1427/1989.

Asimismo, señala que el recurrente fundamenta que el recurso está planteado en plazo puesto que acude a los trámites del procedimiento de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, olvida que ese plazo de un año es para supuestos de incurrir en errores aritméticos o materiales. Y no es el caso, puesto que la reclamación se refiere a la minutación basada en dos preceptos: el artículo 144 de la Ley Hipotecaria y el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Ambos artículos de la Ley y del Reglamento constituyen preceptos materiales, que a juicio del Registrador que formuló las minutas recurridas son perfectamente minutables, sin que en las minutas recurridas aparezca error aritmético alguno, por lo que su presentación es totalmente extemporánea, sin que sea necesario argumentación alguna sobre el fondo del asunto.

IV

Con fecha 7 de diciembre de 2012, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de fecha 23 de noviembre de 2012, de don Rafael Calvo González-Vallinas, Censor-Interventor de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se solicita la inadmisión del recurso presentado al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, afirmando que en el presente caso no se pretende la rectificación de errores de carácter material o aritmético, sino que se cuestiona la correcta aplicación del arancel, reducción o bonificación aplicable, al recurrirse la aplicación de la nota del artículo 144 de la Ley Hipotecaria y la correcta o no minutación de la fusión de entidades de crédito, cuestiones sustantivas o de concepto a la que serían de aplicación el plazo de quince días de la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Se afirma además que la minuta recurrida reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1990 y la Resolución-Circular de este mismo Centro Directivo de 14 de julio de 1998, la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y la nueva redacción de la Norma Quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel de los Registradores en la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011 y 22 de noviembre de 2011.

Primero. Se plantea un recurso de revisión de minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado la Norma Sexta del anexo III del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega».

Segundo. Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, en cuanto a las bases y reducciones pertinentes en una escritura de cancelación de préstamo hipotecario, en concreto sobre la procedencia en dos minutas distintas de la aplicación de los conceptos relativos al artículo 144 de la Ley Hipotecaria y la correcta minutación de los conceptos de fusión de entidades de crédito tras

la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Además la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1990, y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Tercero. En el actual recurso cabe afirmar que son cuestiones sustantivas o de concepto la procedencia de la práctica de la nota del artículo 144 de la Ley Hipotecaria y su cobro, así como el cobro de las fusiones y transmisiones producidas como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Por ello al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito del recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», en representación de «Bankia, S.A.», y de Alimentación Tejeda S.L.», contra las minutas número 297 y 298 de 2012 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19 de acuerdo con los Fundamentos de Derecho expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de febrero de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de marzo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 52.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de junio de 2012, don ....., impugna la factura número 659, por importe de 87,03 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 52.

En su escrito de recurso el recurrente manifiesta no estar de acuerdo con los honorarios devengados para la inscripción registral de la cancelación de hipoteca incluidos en la factura recogida. En especial, existe desacuerdo en relación con el concepto correspondiente al arancel S2.2 de cancelación de hipoteca por valor de 65,445572 euros.

En un primer término, dichos honorarios no se ajustan a lo establecido en el artículo 2.º del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad (apartado 1 del artículo 2.º del Real Decreto 1612/2011).

Según aclaraciones del propio Registro éste era efectivamente el procedimiento utilizado para el cálculo de dichos honorarios hasta que recientemente ha sido modificado en base a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en vigor desde el 12 de mayo de 2012. Desde un punto de vista técnico, en ningún lugar del Real Decreto-ley se hace referencia (ni deroga, ni modifica, ni añade, ni corrige) al Real Decreto 1612/2011 que explícitamente regula los aranceles de los Registradores en el ámbito hipotecario, por lo que dicho Real Decreto continúa plenamente vigente. Es por ello que el procedimiento que se seguía habitualmente para el cálculo de los aranceles registrales no debería haber sido modificado tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, al menos en lo que concierne a solicitantes particulares. En cualquier caso, una moderación en los aranceles aplicados a entidades financieras (objetivo último del Real Decreto-ley 18/2012) nunca debería implicar un aumento en los aranceles devengados a los particulares.

En todo caso, este nuevo Real Decreto-ley establece que: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros». Por ello, independientemente de los posibles traspasos anteriores entre entidades en relación con esta hipoteca, en este caso, sólo deben devengarse aquellos honorarios relativos a la cancelación, y puesto que el capital inscrito en la cancelación registral de una hipoteca es de cero euros, se debería aplicar el arancel mínimo de 24 euros.

No obstante, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 interpreta que «en los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de subrogación o novación», mientras que «en los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación».

A juicio del recurrente dicha interpretación de la DGRN es claramente arbitraria, por cuanto discrimina de forma injustificada y desproporcionada entre la consideración de capital inscrito entre operaciones equiparables por ley (subrogación, novación y cancelación) además de abusiva, ya que obvia sin motivo suficiente, la interpretación establecida

en el Real Decreto 1612/2011, donde se considera que la base para aplicar el arancel de inscripción debe ser el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%, capital nulo en caso de cancelación.

Por otra parte, la citada Instrucción añade que «no procede minutar, aunque se practique, una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca». La falta de conocimiento específicos del solicitante le impide comprobar si los honorarios devengados en este caso en concepto de notas marginales es conforme a lo estipulado.

Asimismo, el recurrente solicita una aclaración pormenorizada del resto de los conceptos, aparte del de «cancelación de hipoteca», detallados en la factura recurrida (1.A, 3.3 por triplicado, más un cuarto aparte 4.1.*f)* y la devolución del importe en caso de que alguno de ellos hubiera sido aplicado erróneamente o tuviera relación con el proceso de traspaso de activos entre entidades financieras.

II

Doña Carmen Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid número 52, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de julio de 2012.

En dicho informe, la Registradora señala que es objeto del recurso la impugnación de los honorarios devengados por la cancelación de la hipoteca objeto de la inscripción séptima practicada sobre la finca 62868 del Registro de la Propiedad de Madrid número 52, practicada con fecha de 7 de junio de 2012.

Manifiesta que para el cálculo de los honorarios impugnados se aplicaron los criterios recogidos en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueban los aranceles de los Registradores de la Propiedad, el cual ha sido objeto de numerosas modificaciones, la última de ellas, en la materia que a este recurso concierne, llevada a cabo por el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Y recoge al respecto la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley, el cual, conforme a la disposición final octava del mismo, entró en vigor el día 12 de mayo de 2012, siendo por tanto de aplicación al presente supuesto y debiendo elaborarse la minuta conforme al mismo.

En base a lo dispuesto en este artículo, y siendo el capital inscrito de la hipoteca objeto de cancelación de 156.263,15 euros, resultan devengados unos honorarios por el concepto de cancelación de hipoteca de 65,445572 euros, que son los reflejados en la minuta.

Este criterio es igualmente seguido por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, al disponer que en los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación.

Por otro lado, la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 relativa al arancel de los Notarios y Registradores, se entiende que deroga los criterios arancelarios contenidos en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y ello aunque no lo diga expresamente, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes sólo se derogan por otras posteriores extendiéndose siempre a todo aquello que en la Ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. No tendría sentido alguno y crearía una absoluta inseguridad jurídica que en materia de cancelación de hipoteca existieran dos criterios arancelarios contradictorios establecidos por dos normas distintas.

Finalmente, el recurrente pide en su escrito una aclaración del resto de los conceptos detallados en la factura. A pesar de que todos los conceptos aparecen debidamente desglosados en la minuta, atendiendo a la solicitud del recurrente, la Registradora procede a explicar los mismos:

– Asiento de presentación: 6,010121 euros, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto 1427/1989.
– Cancelación de tres afecciones fiscales: 9,015183 euros, al margen de las inscripciones 6.ª, 7.ª y 8.ª de fechas 21 de agosto de 2000, 21 de agosto de 2000 y 29 de noviembre de 2000, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Real Decreto 1427/1989.
– Nota de afección: 3,005061 euros, extendida al margen de la inscripción 9.ª de cancelación de hipoteca, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Real Decreto 1427/1989.
– Nota simple informativa: 3,005061 euros incorporada a la escritura despachada, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1 *f)* del Real Decreto 1427/1989.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 3 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de agosto de 2012, el recurrente expone su disconformidad con el contenido del informe de la Registradora, ya que, en su opinión, obvia la práctica totalidad de las argumentaciones presentadas por el recurrente y se limita a reiterar la disposición última del Colegio de Registradores en materia de aplicación de aranceles para la cancelación de hipotecas. Por otro lado, el recurrente considera que la Registradora evita aclarar el contenido del resto de conceptos incluidos en la minuta referida (o al menos su posible relación con los argumentos expuestos) y simplemente vuelve a enumerarlos de forma análoga a la factura emitida.

En virtud de lo expuesto, el recurrente solicita una contestación objetiva, imparcial y razonada al escrito de reclamación interpuesto por el recurrente, planteando para ello una serie de cuestiones:

Primero. ¿Por qué se aplica una ley (Real Decreto-ley 18/2012) que regula el proceso actual de reestructuración de entidades financieras para modificar los aranceles de cancelación de hipoteca por parte de un particular? El supuesto presente no debería quedar afectado por esta ley, puesto que ni se trata de un traspaso de activos financieros o inmobiliarios (es una cancelación) ni el solicitante es una entidad financiera (es un particular).

Segundo. ¿Cómo se justifica que la puesta en práctica del Real Decreto-ley 18/2012 en el que textualmente «se moderan los aranceles notariales y registrales» no resulte en una bajada de los aranceles aplicables sino en una subida tan desproporcionada del arancel 2.2?

Tercero. ¿Qué fundamentos de derecho se esgrimen para justificar que el Real Decreto-ley 18/2012 deroga el Real Decreto 1612/2011 a pesar de que en el texto del primero no se hace mención alguna (ni deroga, ni modifica, ni añade, ni corrige) del segundo?

Cuarto. ¿Por qué no se considera que el capital inscrito en una cancelación de hipoteca es nulo? ¿Por qué se interpreta que debe ser el mismo que en la apertura de la hipoteca? Ello implica tener que pagar el mismo arancel por duplicado, una vez en la apertura de la hipoteca y nuevamente en su cancelación. ¿Por qué, por el contrario, en una novación o subrogación el capital inscrito debe entenderse como el capital pendiente de amortizar?

Quinto. ¿Cuál es el contenido de las cuatro notas de afección aplicadas en las facturas? ¿Es alguna de ellas una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente?

¿Alguna de ellas tiene relación con el proceso de traspaso de activos entre entidades financieras?

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2012, en el que manifiesta que mantiene su disconformidad con el criterio esgrimido por el Colegio de Registradores y discrepa en el procedimiento de cálculo de minutas impuesto para la cancelación de hipotecas por parte de un particular.

El recurrente discrepa asimismo en la cantidad y cuantía de los demás conceptos incluidos en la factura de la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Carmen Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid número 52 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012, la Registradora reitera su informe de fecha 13 de julio de 2012 del que adjunta copia, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 27 de diciembre de 2011 y la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos asiento presentación, cancelación afección fiscal, nota afección y nota simple.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 7 de junio de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Aunque la Registradora ha aplicado reducciones adicionales y ha resultado un importe inferior al que sería el correcto, como afirma también la Resolución Colegial, dada la prohibición de la *reformatio in peius,* conforme al artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede mantener el importe de 65,44 euros que figura en la minuta inicialmente impugnada.

Por lo tanto, se desestima el recurso en este punto.

Cuarto. Asiento de presentación.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, que establece que «se devengarán 6,010121 cualesquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación. En este sentido se pronuncia esta Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 20 de marzo de 2002, 27 de junio de 2006, 27 de junio de 2006, 27 de diciembre de 2011 y la Subsecretaría de Justicia en Resolución de 2 de agosto de 2012. En consecuencia, es correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Quinto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto

de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido

girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo ».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que

diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación ....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17 de septiembre de 1995) Comunidad Valenciana (21 de diciembre de 2002), Murcia (21 de noviembre de 2008) Canarias 17 de septiembre de 1998).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en tos términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Sexto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como seña-

laba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales,

legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados solo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora.

Séptimo. Nota Simple informativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de marzo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de junio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5 en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de junio de 2012, don ....., impugna la factura número 1751, por importe de 173,56 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5.

En su escrito de recurso, el recurrente recoge literalmente el artículo 2 apartado g) del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y señala que el capital pendiente en el caso de una cancelación de hipoteca es cero.

Igualmente, recoge el Preámbulo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la disposición adicional segunda que establece: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras…».

Entiende el recurrente que la escritura de cancelación no tiene relación alguna con lo establecido en el Real Decreto-ley 18/2012. El Notario tan sólo se limita a establecer que el préstamo hipotecario era originariamente de La Caixa del Penedés y que en la actualidad y por subrogación, el titular del crédito es el Sistema Institucional de Protección (SIP) Banco Mare Nostrum, S.A., dicha subrogación se produjo mediante escritura de 14/09/2011. Es en ese momento cuando en todo caso se produjo un traspaso de activos financieros o inmobiliarios entre Caixa Penedés y Banco Mare Nostrum, S. A. Dicho traspaso fue objeto de escritura y no de la actual. Por lo tanto, el arancel que se debe aplicar es el establecido en el Real Decreto 1612/2011.

II

Doña Blanca Mercadé Merola, Registradora de la Propiedad de Barcelona número 5, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de junio de 2012.

En dicho informe la Registradora advierte que el arancel aplicable en la minutación de la cancelación de hipoteca es el número 2.2 del arancel, según redacción dada por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que entró en vigor el día 12 de dicho mes y por tanto vigente a la fecha de expedición de la minuta impugnada y con la bonificación establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. La aludida disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, señala: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60% con un mínimo de 24 euros».

Por tanto, la base de la cancelación está constituida por el capital inscrito garantizado por la hipoteca: 324.000€ como resulta de la inscripción 2.ª del historial que se acompaña, con la reducción al 60% de cuya aplicación resulta una base de 194.400 euros sobre la que se aplica el arancel con la reducción del 5% resultando unos derechos arancelarios de 131,479440 euros.

La nueva regulación en materia de honorarios se aplica a todas las operaciones registrales de cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros.

De conformidad con el citado Real Decreto no se ha minutado cantidad alguna por el concepto de previa inscripción del préstamo hipotecario a favor de «Banco Mare Nostrum S.A.», como consecuencia del traspaso de activos de Caixa d'Estalvis Penedés, no obstante haberse practicado en el asiento la previa inscripción a favor de aquella entidad por tracto abreviado. Por lo tanto, sólo ha devengado honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca.

Igualmente, de la disposición citada resulta que la base para el cálculo del arancel no es 0, sino el capital inscrito que es el que se ha dicho, con la referida reducción.

El arancel establecido en el Real Decreto 1612/2011 que invoca el recurrente no está vigente a la fecha de expedición de la factura. Así resulta de la disposición derogatoria única que establece: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley». También resulta de la misma que: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Por las citadas disposiciones, la Registradora informante considera que el nuevo arancel es de aplicación a todas las inscripciones practicadas desde su entrada en vigor el 12 de mayo de 2012 y es por ello que fue de aplicación en la minuta que ahora se impugna.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha de 26 de junio de 2012, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1612/2011 que establecen que se tomará como base para el calculo del arancel el capital pendiente de amortizar reducido en una 90%. Al estar ante una cancelación de hipoteca el capital pendientes es 0 euros. Todo ello en base a que el otorgamiento de la escritura de cancelación tuvo lugar el 27/04/2012.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al doña Blanca Mercadé Merola, Registradora de la Propiedad de Barcelona número 5 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, la Registradora reitera su informe de fecha 13 de junio de 2012 del que adjunta copia y manifiesta que considera ajustada a derecho la minuta de honorarios y la resolución colegial recaída en el recurso. La minutación se realizó con base a la disposición legal vigente al tiempo de su expedición, esto es, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. El nuevo arancel se aplica a toda cancelación de hipoteca conlleve o no un proceso de fusión bancaria. Asimismo, reitera que la nueva norma arancelaria se aplica a los asientos practicados después de su publicación en el BOE y la fecha del asiento de cancelación es de 21 de mayo de 2012, por lo que es de plena aplicación el mencionado Real Decreto-ley a la minuta devengada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 21 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes

o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

Cuarto. Notas Marginales.

Esta cuestión ha sido tratada también en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012 de la siguiente manera.

B) Nota Marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca objeto de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

No procede minutar, aunque se practique, una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca.

Esta Nota Marginal únicamente devengará honorarios en el supuesto concreto regulado en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 144 de la Ley; esto es: cuando como operación específica se solicite que se haga constar en el Registro el pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial. Si la circunstancia de dicho pago resulta de la escritura de novación o subrogación, se hará constar en el propio asiento de novación o subrogación, y en este caso, esa constancia registral del capital pendiente en la inscripción no es minutable.

Ello se deduce de la propia literalidad del artículo 240 del Reglamento, en su último inciso «También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como

señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2011, FJ Tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo».

Aplicando este esquema a la inscripción de una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca, resulta que no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la novación, subrogación o cancelación parcial o total de hipoteca.

Se trataría, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

Esta Dirección General, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables.

Por lo tanto, en el caso presente el Registrador deberá rectificar la minuta eliminando el concepto «Notas marginales».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012 y ordenar al Registrador la rectificación de la minuta de acuerdo con el Fundamento de Derecho cuarto.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de Vallehermoso División Promoción S.A.U., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de junio de 2012, don ....., en nombre y representación de Vallehermoso División Promoción S.A.U., impugna la factura número 1817, por importe de 175,74 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 9.

En su escrito de recurso el recurrente defiende, en primer lugar, la temporaneidad del recurso. A pesar de que la factura tiene fecha de 15 de mayo, ha sido notificada mediante fax el día 21 de mayo de 2012.

Con relación al concepto «cancelación de hipoteca» manifiesta no estar de acuerdo con la aplicación, por parte del Registrador, del artículo 2.1 del arancel, conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Y señala que, ante las discrepancias habidas en la aplicación de la Ley 41/2007 a la cancelación de hipoteca, se intentó clarificar la cuestión con el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica, entre otros,

el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. En este Real Decreto se recogen tres cuestiones:

a) El arancel aplicable a escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el 2.1 tomando como base el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90 por 100.

b) A dicha reducción se aplicará una reducción del 5 por 100 del importe del arancel a percibir.

c) El importe mínimo a minutar por cada cancelación de hipoteca es de 24,040484 euros.

Con este criterio, en los supuestos, como el presente, en el que previamente se ha amortizado económicamente el capital prestado y la escritura únicamente tiene por objeto que la entidad financiera prestamista preste su consentimiento formal a la cancelación registral de la carga, únicamente procede minutar 24,040484 euros ya que el capital pendiente de amortizar es cero.

Sin embargo, el Registrador aplica en este supuesto, tal y como expone en la minuta, el contenido de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

A juicio del recurrente, la regulación específica que se contiene en dicho Real Decreto sobre los aranceles notariales y registrales, no deroga el Real Decreto 1612/2011, sino que sólo opera en los supuestos concretos de traspaso de suelos o construcciones desde las entidades financieras a las sociedades de capital de nueva creación exigidas por la nueva norma. Y, en este caso, nada de eso sucede. Es un operador privado quien procede a otorgar escritura pública de cancelación de una hipoteca que grava una vivienda, como consecuencia de su venta a un particular.

Por tanto, nada tiene que ver con las operaciones de traspaso de activos financieros que regula el Real Decreto-ley 18/2012 y en consecuencia, la cancelación de hipoteca que se realiza en la escritura debe minutarse de conformidad con el Real Decreto 1612/2011 y que supone un arancel de 24 euros por cada cancelación de hipoteca.

II

Don Francisco Curiel Lorente, Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de junio de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que dado el supuesto de hecho contemplado, difícilmente podrá encontrarse en la práctica otro en el que resulte menos dudosa la aplicación del arancel realizado de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

A consecuencia de la reestructuración «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja», ésta, mediante escritura, segregó y transmitió su negocio financiero, incluida la hipoteca que en ella se cancela, a «IberCaja Banco S.A.» por lo que ésta ahora consiente a la cancelación de la misma. La previa inscripción de hipoteca que debe realizarse como operación previa en el Registro por exigencias del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) y que se ha realizado en el presente caso, como se ha indicado, está sujeta a arancel según el Real Decreto 1612/2011, cuya aplicación demanda la sociedad recurrente. No obstante, la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, aplicable en este caso, impide que se giren honorarios por ese concepto, redu-

ciéndolos al concepto de cancelación de hipoteca, sobre la base del 60% del capital inscrito y garantizado, que es lo que se ha hecho en la minuta impugnada.

El Registrador manifiesta que la modificación arancelaria llevada a cabo por el Real Decreto-ley 18/2012 no opera únicamente en los supuestos concretos de traspaso de suelos o construcciones desde las entidades financieras a las sociedades de capital de nueva creación. Y cita al respecto el párrafo segundo de la disposición adicional segunda: «en los supuestos de cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras…».

Esta disposición, aún dictada en el marco de una normativa sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, tiene mayor alcance que el que le atribuye la sociedad recurrente y, por identidad de la materia regulada, supone una modificación de la anterior normativa contenida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y, consecuentemente el desarrollo reglamento de la misma en el Real Decreto 1612/20111, de 14 de noviembre.

Finalmente, el Registrador señala que la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, considera que el párrafo segundo, anteriormente señalado, se aplica a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca realizadas a partir del 12 de mayo de 2012 y a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 28 de junio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de julio de 2012 sostiene que la interpretación dada por el Registrador perjudica claramente a la entidad a la que representa y a los deudores hipotecarios, ya que en la normativa anterior las transmisiones previas de hipotecas entre entidades financieras se minutaban directamente a las mismas, asumiendo el deudor hipotecario, exclusivamente, los costes de la cancelación registral de la hipoteca que ascendían a 24 euros. Es decir, que cada parte asumía los costes de las inscripciones que interesaban o provocaban. De mantenerse la interpretación del legislador los costes los abonaría únicamente el deudor hipotecario, lo cual no puede admitirse.

A continuación, el recurrente se refiere a la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y señala que lo que mantiene esta Instrucción son los criterios fijados en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, es decir, aplicación del artículo 2.1 del arancel tomando como base el capital pendiente de amortizar con una reducción del 90%, reducción adicional del 5% y como importe mínimo a minutar por cada cancelación de hipoteca 24,040484€.

Con estos criterios, en casos como el presente, únicamente procede minutar 24 euros ya que el capital pendiente de amortizar es cero. Por ello, solicita la rectificación de la minuta.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de octubre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Curiel Lorente, Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 9, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, el Registrador señala que, de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en vigor desde su publicación en el BOE de 12 de mayo, y cuya disposición derogatoria única, deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en dicho Real Decreto-ley, en los supuestos de cancelación de hipoteca, incluso, cuando, como en el caso presente, deba hacerse constar el traspaso de activos financieros como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financiera, la inscripción sólo devengará los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

El Registrador manifiesta que el «capital inscrito» a los efectos que se debaten es el que la hipoteca garantiza según el Registro en el momento de realizarse la inscripción de cancelación, razón por la que entiende, al igual que el Colegio de Registradores, que la minuta está ajustada a Derecho, debiendo rechazarse la apelación presentada.

Finalmente, para evitar repeticiones, el Registrador se remite a su informe inicial y a la resolución del Colegio de Registradores que forman parte del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 15 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta de *lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Vallehermoso Divi-

sión Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaca.

HECHOS

I

Mediante escrito de 4 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de junio de 2012, don ....., impugna la factura número 775, por importe de 94,73 euros, expedida por el Registro de la Propiedad de Jaca.

Señala el recurrente en su escrito que ha habido una indebida aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, en atención a su entrada en vigor el día 12 de mayo de 2012, fecha de publicación en el BOE. La escritura notarial de cancelación de hipoteca tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 3 de mayo de 2012, es decir, con anterioridad a la publicación y entrada en vigor de la norma aplicada en la minuta. El párrafo final de la citada disposición adicional segunda literalmente dice: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Con independencia de la fecha que consta en la minuta del Registro, las fechas de autorización de la escritura notarial y las de presentación e inscripción registral son anteriores al 12 de mayo de 2012, por tanto, difícilmente puede ser aplicado el Real Decreto-ley 18/2012.

La Exposición de Motivos de la precitada norma determina el espíritu, ámbito de aplicación y finalidad de la misma, al decir en su último párrafo:«Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuesto de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Además, la disposición adicional II comienza su redacción refiriéndose a los supuestos de inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Y es en estos supuestos en los que su párrafo segundo alude a que sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores.

En ningún momento se deduce del contenido del Real Decreto-ley 18/2012 que el legislador haya pretendido superar con carácter general la regulación contenida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y, consecuentemente, el desarrollo reglamentario contenido en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modificó el anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, no derogado, que en su apartado 2.1 establece: «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El recurrente considera más ajustada a derecho la aplicación de la regulación contenida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y, consecuentemente, el desarrollo reglamentario contenido en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. En resumen, en virtud de la regulación del apartado 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo la base del capital pendiente de amortizar cero al haber sido liquidado económicamente la totalidad del mismo, sólo es aplicable minutar la cantidad de 24,04 euros, por el concepto de inscripción de cancelación de hipoteca según se recoge en el último párrafo del número 2.1 del citado anexo I.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado multitud de resoluciones, como la de 12 de marzo de 2009 o 30 de abril de 2009, entre otras, en las que se establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994, no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, si no que se aplican a todas las cancelaciones hipotecarias. En el mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en su Sentencia de 24 de junio de 2010.

II

Don Pedro Pernas Ramírez, Registrador de la Propiedad de Jaca, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de junio de 2012.

En dicho informe, el Registrador manifiesta que el recurso ha sido presentado en plazo. El citado recurso se apoya en la indebida aplicación del Real Decreto-ley 18/2012. La entrada en vigor del Real Decreto-ley se produjo el mismo día de su publicación (12 de mayo de 2012) y, por tanto, antes de la inscripción (15 de mayo de 2012). El Registrador informante considera, por tanto, aplicable el Real Decreto-ley 18/2012.

En cuanto al espíritu y finalidad del Real Decreto en relación a la moderación de los aranceles notariales y registrales, la Exposición de Motivos, como señala el recurrente, establece que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Así sucede en

la minuta, no hay arancel alguno relativo al traspaso de activos financieros como exige la disposición adicional 2.ª.

El recurrente manifiesta que el legislador no ha pretendido establecer una nueva regulación del arancel, pero así parece resultar del párrafo segundo de la disposición adicional, pues dispone que «en los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60% con un mínimo de 24 euros». La palabra incluso indica que el arancel será el establecido el número 2.2 tomando por base el capital inscrito reducido al 60% en dos casos, cuando hay traspaso de activos financieros o inmobiliarios y cuando no lo hay.

Por otro lado, en el presente caso se hizo constar el traspaso de activos desde «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A.» a BBVA (que cancela la hipoteca), por lo que incluso en el caso de que el arancel previsto fuera aplicable sólo a los supuestos en que hubiera habido reestructuración de entidades financieras, la minuta sería correcta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 12 de julio de 2012 tuvo entrada, en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones de 9 de julio de 2012 del recurrente.

En dicho escrito el recurrente se reafirma en el primer motivo de impugnación de la minuta recurrida expresado en su recurso inicial. Según el último párrafo de la disposición adicional II del Real Decreto-ley 18/2012, la entrada en vigor del mismo se produjo el 12 de mayo de 2012, fecha posterior a la de la escritura y del asiento de presentación en el Registro, número 849/2012 de fecha 3 de mayo, con independencia de la fecha de la posterior inscripción a que alude el Registrador (15 de mayo de 2012). El artículo 24 de la Ley Hipotecaria determina que: «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma». A tenor de lo dispuesto en este artículo así como en la reciente Jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo en esta materia, es indiscutible que la fecha de devengo de los derechos arancelarios del Registrador que originan la inscripción del documento presentado no puede ser otra que aquellos que estén vigentes en la fecha del asiento de presentación, que en el caso presente es 3 de mayo de 2012, anterior a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 12 de mayo.

El recurrente discrepa, asimismo, de la interpretación que de la disposición contenida en el último párrafo de la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 hace el Registrador, extendiendo su aplicación generalizada a todo tipo de inscripciones, forzando la interpretación literal de la Ley y llevándola más allá de aquellos supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, ámbito al que va dirigida la nueva regulación arancelaria. Toda la norma está trufada de referencias a la específica regulación de los aranceles registrales exigibles para las operaciones que se produzcan al amparo y a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, en relación a los actos jurídicos inscribibles que se realicen como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, con una voluntad moderatoria de los aranceles que se devenguen en tales operaciones. No es posible interpretar la norma justo en sentido contrario, es decir, que el legislador ha modificado e incrementado los aranceles devengados con ocasión de la inscripción de todo tipo de escrituras de cancelación de hipoteca, con carácter general, incluidas aquellas que nada tienen que ver con los actos jurídicos derivados de la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012. De tal manera que, en virtud de esta norma, la base liquidable por la inscripción de cancelación de hipoteca pasaría del capital pendiente de amortizar reducido en un 90%, que en la mayoría de los supuestos de escrituras presentadas por los particulares el capital pendiente de amortizar es 0, a tomar como base liquidable el capital inscrito reducido al 60%. Sería tanto como decir que, con independencia del capital que haya amortizado un deudor hipotecario ajeno al ámbito de aplicación del repetido Real Decreto-ley, a partir de su entrada en vigor, al presentar a inscripción la cancelación de su hipoteca, tendrá que pagar por el arancel de inscripción la cantidad resultante de aplicar la escala a la base del capital inscrito en su día reducido al 60%.

No se sostiene jurídicamente la interpretación del Registrador acerca de que la D.A. II del Real Decreto-ley ha derogado implícitamente y con carácter general la aplicación del arancel de inscripciones contenidas en el punto 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 ignorando o haciendo caso omiso del sentido propio de las palabras en relación con el contexto, de los antecedentes históricos y legislativos, y fundamentalmente del espíritu y finalidad de la norma, todo ello de acuerdo con el artículo 3 del Código Civil.

Carece, en opinión del recurrente, de fundamento jurídico la pretensión del Registrador de aplicar la D. A. II del Real Decreto-ley 18/2012 al presente caso. La minuta de honorarios se devenga y trae causa de la presentación el día 3 de mayo de 2012 de una escritura notarial de cancelación de hipoteca, que nada tiene que ver con el traspaso de activos en operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Considera que la minuta no es ajustada a derecho. En virtud de la regulación del apartado 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo la base del capital pendiente de amortizar 0 al haber sido liquidado económicamente la totalidad del mismo, en opinión del recurrente sólo es aplicable minutar la cantidad de 24,04 euros por el concepto de inscripción de cancelación de hipoteca, según se recoge en el último párrafo de número 2.2 del citado anexo I.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de octubre de 2012, reiterando el contenido del recurso de impugnación presentado ante el Colegio de Registradores así como el contenido del escrito de alegaciones y que dieron lugar a la Resolución ahora objeto de apelación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 15 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Pernas Ramírez, Registrador de la Propiedad de Jaca, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012, el Registrador se ratifica en el informe que se presentó al recurso y que consta en la Resolución recurrida y solicita que se desestime el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El Recurso presente se plantea considerando dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 15 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Por el recurrente se alega que fue presentada en el Registro de la Propiedad el día 3 de mayo de 2012. Sin embargo, el Real Decreto-ley no se refiere a la fecha del asiento de presentación; sino a la fecha de la práctica de la inscripción. Debe añadirse que el despacho del documento se realizó dentro del plazo de quince días que establece el artículo 18 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación,

subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta de *lege ferenda.*

Cuarto. Nota Marginal cancelación saldo cero.

Esta cuestión ha sido tratada también en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012 de la siguiente manera.

«B. Nota Marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca objeto de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

No procede minutar, aunque se practique, una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca.

Esta Nota Marginal únicamente devengará honorarios en el supuesto concreto regulado en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 144 de la Ley; esto es: cuando como operación específica se solicite que se haga constar en el Registro el pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial. Si la circunstancia de dicho pago resulta de la escritura de novación o subrogación, se hará constar en el propio asiento de novación o subrogación, y en este caso, esa constancia registral del capital pendiente en la inscripción no es minutable.

Ello se deduce de la propia literalidad del artículo 240 del Reglamento, en su último inciso "También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial".

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2011, FJ Tercero:

"En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación

parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo."

Aplicando este esquema a la inscripción de una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca, resulta que no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la novación, subrogación o cancelación parcial o total de hipoteca.

Se trataría, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

Esta Dirección General, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables».

Por lo tanto, en el caso presente el Registrador deberá rectificar la minuta eliminando el concepto «Nota marginal cancelación saldo cero».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012 y ordenar al Registrador la rectificación de la minuta de acuerdo con el Fundamento de Derecho cuarto.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 5 de marzo de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en su nombre y en representación de sus hermanos ....., ... y ...., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tárrega.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de septiembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 24 de septiembre de 2012, doña ....., en su nombre y en representación de sus hermanos ....., ... y ...., impugna la factura 14115/2011, girada por el Registro de la Propiedad de Tárrega, por importe de 539,63 euros.

En dicho escrito manifiesta:

1. El día 7 de junio de 2007 se transmitió la casa situada en Bellpuig, calle Mayor 10, mediante escritura de compraventa otorgada ante Notario.

En dicha escritura y para garantizar el pago aplazado del precio de la compraventa se estableció una condición resolutoria.

El día 23 de febrero de 2011, debido al impago por parte del comprador, la sociedad «Solcubic GR·, S.L.», se llevó a cabo un requerimiento notarial, a los efectos de dar cumplimiento a la cláusula resolutoria que obraba en la escritura de compraventa.

El acta de requerimiento se llevó ante el Registro de Tárrega, quien exigió que se formalizara una escritura de resolución de compraventa para llevar a cabo la inscripción. Esto motivó que se llevara a cabo la escritura de resolución de compraventa de fecha 3 de mayo de 2012.

2. La minuta impugnada recoge como derechos del Registro los conceptos «Resolución venta» y «Cancelación condición resolutoria».

El recurrente entiende que no es correcta la aplicación de los dos conceptos. Evidentemente, se ha ocasionado una resolución de venta, pero como consecuencia de la aplicación automática de la condición resolutoria, establecida en la escritura de compraventa ante el impago de la cantidad aplazada.

No se ha producido una transmisión patrimonial onerosa. Así lo especifica la misma Administración, la Agencia Tributaria en su consulta vinculante V1160-11, de fecha 27 de junio de 2011 en la que establece «la recuperación de la finca por los vendedores no se debe a una transmisión del adquirente y no está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD».

En cuanto al segundo de los conceptos, entiende que la cuantía sobre la que se aplica el arancel no es la correcta, ya que tendría que ser la de la cantidad percibida en la escritura de compraventa inicial y que es la de 42.070,84 euros.

En definitiva, entienden que debe aplicarse una u otra partida y siempre sobre la cantidad de 42.070.84 euros que fue la realmente percibida en la escritura inicial por los comparecientes y no sobre la totalidad de los misma o la que faltaba por percibir.

II

Doña Marta Gómez Llorens, Registradora de la Propiedad de Tárrega, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de octubre de 2012. En dicho escrito expone que la notificación de despacho del documento y su inscripción fue efectuado en fecha 29 de junio de 2011. No obstante, la recurrente no procedió a su recogida hasta el 6 de septiembre de 2012, por tanto más de un año después de su notificación.

De conformidad con la Regla Sexta-2 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, podría llegar a entenderse que la interposición del recurso está fuera de plazo, salvo que por una interpretación extensiva del tenor literal de la citada regla, debiera entenderse que el cómputo del plazo puede realizarse desde el *dies a quo* de la entrega efectiva del documento.

El motivo de la impugnación se centra en el cobro de dos bases arancelarias, una provocada por la transmisión de la propiedad y otra por la cancelación de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado.

Por escritura autorizada el 16 de julio de 2007, posteriormente subsanada en fecha de 30 de noviembre de 2007, y de nuevo modificada en escritura autorizada el 30 de septiembre de 2008, se celebra un contrato de compraventa sobre la finca 798 de Bellpuig, cuyo precio se fijó en 180.354,54 euros, de los cuales el pago de 138.283,70 euros quedó aplazado hasta el 30 de enero de 2011 y sujeto a condición resolutoria en garantía del mismo.

Por escritura de resolución de compraventa el día 3 de mayo de 2011 se procedió a la resolución de la transmisión, con expreso consentimiento de «Solcubic GR3, S.L». de la pérdida de las cantidades entregadas.

En relación con la documentación presentada en el Registro de la Propiedad se procedió a inscribir el dominio a nombre de los vendedores, lo que supone una transmisión de la propiedad dado el cambio de titular registral operado, a diferencia de la condición suspensiva, en la que dicha alteración de titularidad no tiene lugar hasta el momento de su cumplimiento.

En segundo lugar, la condición resolutoria actúa en garantía del precio aplazado como todo derecho real de garantía su desaparición registral exige la previa cancelación, salvo en los supuestos de caducidad.

Analógicamente ante un procedimiento de ejecución consumado las bases sobre las que debe aplicarse el arancel son la cancelación de la hipoteca o anotación de embargo cuyo impago ha llevado a la ejecución, así como la transmisión del dominio a favor de un nuevo titular.

En este sentido cabe citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1993 *a sensu contrario,* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2011, el anexo I del Real Decreto 1427/1989 en su número 2.1 «Por la inscripción… de cada finca se percibirán…» y el 2.*c,* al decir «En la constitución y cancelación de hipotecas y condiciones resolutorias cuando tuvieren por finalidad garantizar el precio aplazado en las compraventas».

Dichos preceptos regulan separadamente cada uno de los conceptos susceptibles de minutar, por lo que su estricta y literal aplicación (art. 3 Código Civil) permite el cobro de ambas operaciones registrales, siendo la finalidad y naturaleza de cada una de ellas distinta.

Asimismo el articulo 425 del Reglamento Hipotecario dispone que: «la presentación de un documento o título afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el mismo». Y desde otro punto de vista, pero a nivel jurídico distinto, en el ámbito fiscal se pronuncia en términos similares el artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas; sin olvidar el artículo 57 del mismo.

Por lo que se refiere a los importes sobre los que se calculan las bases debe mencionarse:

1. La condición resolutoria garantizaba un total de 138.283,70 euros y por ello el arancel debe aplicarse sobre la garantía que se ejercía.
2. En relación con la retransmisión del dominio su valor es de 180.354,54 euros y por ello se debe atender al mismo para calcular la base sobre la que se aplica el arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 23 de octubre de 2012, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en su nombre y en representación de sus hermanos ....., ... y ...., interpuso recurso de apelación de 10 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de diciembre de 2012. En dicho escrito manifiesta no encontrar ajusta a derecho la Resolución Colegial por lo que presenta recurso de apelación y da por reproducidas las alegaciones formuladas en su escrito de 21 de septiembre de 2012 con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, reiterando que no es correcta la aplicación de los dos conceptos «resolución venta» y «cancelación condición resolutoria». Debe aplicarse una u otra partida y siempre sobre la cantidad de 42.070,84 euros y no sobre la totalidad del precio inicial de la compraventa o del precio aplazado.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña Marta Gómez Llorens, Registradora de la Propiedad de Tárrega, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de diciembre de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2013, la Registradora reitera su informe de 9 de octubre de 2012 remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con motivo de la impugnación de la minuta y que ha sido recogido en los hechos de esta Resolución por lo que se dan por reproducidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 26 de junio de 2012 y 6 de julio de 2012.

Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso, consiste en determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, si presentada escritura de resolución de contrato de compraventa procede minutar por la cancelación de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado estipulada en dicho contrato

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso.

Respecto a la cuestión planteada los datos temporales que se deducen del expediente, a efectos de determinar si el recurso ha sido o no interpuesto en plazo, son los que recoge la resolución del Colegio de Registradores y que aquí se reproducen:

– La factura impugnada tiene fecha de 29 de junio, alegando la Registradora que fue notificada en dicha fecha, mientras que el recurrente manifiesta que fue recogida el 6 de septiembre de 2012.

– El escrito de interposición tiene sello de la oficina de correos de fecha 21 de septiembre de 2012 y entrada en el Colegio de Registradores el 24 de septiembre de 2012.

Conforme al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción es consecuencia de la interpretación la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996.

También ha sido mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 las cuales entienden que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, si bien el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso, como ya pone de manifiesto la resolución impugnada no se discute, ningún error material o aritmético, sino la correcta minutación de la inscripción de una modificación de una reparcelación, cuestión claramente sustantiva o de concepto; por tanto, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador… serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

En este sentido, debe recordarse que el artículo 59 de la Ley 30 /1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común dispone que «las notificaciones se

practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente».

A la vista de lo anterior, en el presente caso, puesto que no existe acreditación alguna en el expediente de fecha de notificación o entrega de la minuta impugnada anterior a la que hace referencia el recurrente en su escrito (6 de septiembre de 2012), ni se acredita la fecha de pago de la misma cabe, conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 2004 y la Resoluciones anteriormente mencionadas, admitir el recurso entendiéndose presentado en plazo el mismo.

Tercero. «Resolución venta» y «Cancelación condición resolutoria».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, según consta en la escritura presentada: «la facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuera ejercitada en el término de un mes de la fecha prevista para el pago; y si, transcurrido aquel término, no consta su ejercicio en el Registro de la Propiedad, la condición resolutoria será cancelada automáticamente en el Registro por caducidad de la misma».

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel». De modo que como señaló esta Dirección General en Resolución de 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011 para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral practicada debe atenerse a lo que se inscribe, en el presente caso la reinscripción a favor de los vendedores y la cancelación de la condición resolutoria.

Al respecto conviene recordar el artículo 425 del Reglamento Hipotecario que dispone «Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento».En el presente caso, como resulta de los folios registrales se minutan dos conceptos:

1. La resolución de la compraventa y reinscripción a favor de los vendedores que se minutará conforme al 2.1 del arancel.
2. La cancelación de la condición resolutoria que es minutable conforme al 2.2c del arancel que establece una reducción a un 70% y se contempla, únicamente, en los supuestos de constitución de condiciones resolutorias para garantizar el precio aplazado en la compraventa.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora en ambos casos.

Cuarto. Base aplicable.

En relación a cuál debe ser la base aplicable de cara al cálculo de los derechos arancelarios devengados, la Norma primera del anexo II del Real

Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone que: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado».

En este sentido, no existiendo valor fiscalmente comprobado el Registrador ha de tomar, para el cálculo de los derechos arancelarios, como correctamente ha efectuado y se pone de manifiesto en la Resolución recurrida, los valores declarados en el documento conforme a Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010 o 15 de julio de 2010 y 15 de enero de 2013 y así, según consta en la escritura 138.283,70 euros para la condición resolutoria y 180.354,54 euros para la venta.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora en ambos casos.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en su nombre y en representación de sus hermanos ....., ... y ...., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 5 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de marzo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de junio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1 el día 20 de junio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de junio de 2012, don ....., impugna la factura número 1270, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, por importe de 94,16 euros

En su escrito el recurrente entiende que en la inscripción de una cancelación hipotecaria no se debe facturar por los conceptos de «aportación copia papel» y «otras certificaciones».

Con relación al concepto «cancelación de hipoteca» considera que se ha tomado una base (55.894,14 euros), para dicha cancelación, que no es la correcta (cero). En todo caso, aún cuando se pudiese justificar los 55.894, 14 euros (ni ha sido la cantidad cancelada, ni la solicitada en su momento, ni siquiera la de la segunda hipoteca que grava la finca registral), al aplicarle la reducción que establece el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en su artículo 2.º, al no exceder el mismo los 6.010,12 euros, sólo se podrá cobrar por su inscripción los 24,040484 euros, al que habrá que aplicarle la reducción según el Real Decreto-ley 8/2010.

A juicio del recurrente, tampoco se debe facturar el concepto «nota de afección fiscal» de acuerdo con el artículo 5-2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B del Real Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. La nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de junio de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que la escritura de cancelación de hipoteca fue presentada telemáticamente el día 20 de abril de 2012, causando asiento de presentación 989 del Diario 123, fue aportada la copia papel debidamente liquidada el día 25 de mayo de 2012 y fue objeto de despacho el día 31 de mayo de 2012, habiéndose notificado su despacho y minuta el día 6 de junio de 2012.

En relación con la reclamación del recurrente de que la cantidad cobrable por asiento de presentación debe limitarse a 6,01 euros y no 18,03 euros como se cobró, el interesado olvida que la presentación del documento fue por vía telemática, a lo cual pudo renunciar y que para dichos supuestos la Resolución de 30 de noviembre de 2011 del Colegio de Registradores tiene declarado la posibilidad de cobrar 18,03 euros siempre que se desglosen los conceptos que lo integran, como se hace en el presente caso; 6,01 euros por el concepto genérico de presentación; 6,01 euros por el n. 4.1 e) del arancel por el concepto de otras certificaciones por la presentación de copia papel –que no es obligatoria– y en la que debe reflejarse un certificado de la presentación y coincidencia con el título presentado telemáticamente y 6,01 euros por la notificación fehaciente de la presentación telemática

al funcionario presentante, obligada por el artículo 248 de la Ley Hipotecaria y que es una certificación del contenido del Libro Diario, por el número 4.1.*e)* del arancel por el concepto de otras certificaciones.

Respecto al concepto de cancelación de hipoteca señala que el arancel ha sido modificado por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que es la norma aplicable a este supuesto ya que señala que se aplicará «a todas las inscripciones practicadas a partir de su entrada en vigor». Dicha disposición establece que la base para la cancelación de las hipotecas es «el capital inscrito reducido al 60%», es decir, en este caso el 60% de 93156,88 euros, que son 55.894,13 euros y el número aplicables es el 2.2, reducido en un 5%, concepto y reducción que también son los que se han utilizado.

En cuanto al cobro de la nota de afección fiscal señala que la obligación del registrador de la práctica de la nota de afección fiscal lo es en todo supuesto en que la Oficina Liquidadora correspondiente no haya elevado a definitiva la correspondiente autoliquidación, siendo el número aplicable el 3.3.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de julio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de julio de 2012 el recurrente sostiene que por la presentación telemática, el coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y/o remitirse al notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz. Así se expresa el número 1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel registral. Es evidente que el legislador considera que sólo el asiento de presentación devenga arancel y se tasa en seis euros. Tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota o comunicación.

Respecto a la cancelación de hipoteca alega que, tal y como reconoce el Registrador, se solicitó la inscripción el 30 de abril de 2012, es decir, cuando aún estaba en vigor el Real Decreto 1612/2011.

Finalmente, señala que la exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección, por lo que, en su opinión, no es de aplicación el caso del artículo 5-2, el Registrador no está obligado a hacer nota de afección fiscal. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Cole-

gio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, el Registrador señala que mantiene la minuta recurrida y, para evitar repeticiones, se remite al informe remitido por el Registrador accidental con motivo de la impugnación de la minuta, cuyos argumentos da por reproducidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 25 de noviembre de 2011,10 de agosto de 2012, 26 de diciembre de 2012 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca

de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, se impugnan los conceptos «aportación copia papel», «otras certificaciones» y «nota de afección fiscal».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 31 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador.

Tercero. «Aportación copia papel» y «otras certificaciones».

Estos dos conceptos están relacionados con el concepto asiento de presentación.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota

de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del arancel, devengando los honorarios formulados por el registrador.

Así, en una presentación por vía telemática, procede minutar:

– 6,010121 euros por el asiento de presentación. número 1 del arancel.

– 6,010121 euros por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación. número 4.1.*e)* del arancel. (Otras certificaciones).

Además, si se aporta el documento en soporte papel procede minutar 6,010121 euros por el concepto «otras certificaciones» por la nota al pie de dicho título, número 4.1.*e)* del arancel. En el caso presente aparece en la minuta como «aportación copia papel» y aunque se ha minutado por el número 1 del arancel, el importe es correcto.

Debe, por tanto, entenderse correcta en este punto la actuación del Registrador, excepto en el número aplicado en el concepto «aportación copia papel» que debería ser el 4.1.*e)* y no el 1, aunque por la cantidad minutada por el Registrador, es decir, 6,01 euros.

Así ha sido sostenido por esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012 y 26 de diciembre de 2012.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento

registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las Resoluciones citadas, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya

definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con

cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17 de septiembre de 1995) Comunidad Valenciana (21 de diciembre de 2002), Murcia (21 de noviembre de 2008) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de marzo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra dos minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de julio de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», impugna las minuta 2012/A1462, por importe de 156,93 euros y 2012/A1430, por importe de 436,79 euros, giradas por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

En su escrito de recurso la recurrente realiza las siguientes consideraciones:

Primera. Conceptos «cancel.credit.-hipot-red.ppal 60%» y «cancelación de hipoteca». Manifiesta que, en una de las minutas el Registrador indica «red. Ppal 60%» y en la otra no pero entiende que se refiere a la reducción del 60% del Real Decreto-ley 18/2012 y además el 5%.

Señala la recurrente que el Real Decreto-ley 18/2012, está referido al saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero, y según se su exposición de motivos esa normativa y consiguiente reducción al 60% se aplica sólo a los supuestos referidos en la misma. A su juicio, yerra el Registrador cuando intenta aplicar esa normativa a este tipo de escritura de cancelación que no se refiere evidentemente a ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras.

Por lo tanto, no es de aplicación la reducción del 60% al presente caso, al no referirse a un supuesto de operaciones para «saneamiento del sector financiero» del Real Decreto-ley 18/2012, debe aplicarse la actual normativa que es el Real Decreto 1612/2011 que supone aplicar la reducción de un 90% sobre la obligación garantizada, que en cancelaciones de hipoteca es cero. La recurrente cita Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado al respecto y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

Por todo ello, procede la reducción de la minuta facturando sólo 2,4 euros por cada cancelación de hipoteca por el concepto «cancelación de hipoteca» en base al arancel 2.1, tras la reforma de la Ley 41/2007. Posteriormente habrá que aplicar a toda la minuta la reducción del 5% adicional. Subsidiariamente, procedería aplicar el mínimo de los 24 euros impuesto en el Real Decreto 1612/2011 basado en el «principio de la cobertura del gasto», como recuerda el Registrador en sus informes.

Segunda. Concepto «Certificación-Dictamen Geobase» con posterioridad a la primera identificación de la finca. La recurrente manifiesta que el Registrador ha minutado el arancel 4.1.*e)* por haber «identificado» gráficamente una de las cuatro fincas. Y al respecto realiza las siguientes consideraciones:

1.º Para el caso de que sea la primera vez que se identifica la finca, según diferentes autores, debe notificarse a los propietarios, de ahí que consideren que con motivos de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca no sea conveniente hacer esa identificación. Habrá que ver si se ha minutado dicho coste por identificación a los recientes compradores de las 4 fincas, lo que debería verse en los historiales registrales que aporte el Registrador.

La identificación se hace una sola vez, y si se consigue identificar debe minutarse al propietario. En ningún caso debería duplicarse el pago, por lo que entiende que el Registrador debe aclarar si también se ha cobrado por este concepto a los distintos compradores de fincas que otorgaron sus escrituras de compraventa con posterioridad a las cancelaciones de hipoteca. Si lo hizo, entiende que sólo deberían pagar dichos honorarios los propietarios.

2.º Para el caso de que se haya identificado la finca antes de la escritura objeto de la minuta impugnada, según palabras del propio Colegio Registradores: «Una vez realizada por primera vez la identificación y la información gráfica, en las sucesivas ocasiones en que proceda adjuntar la representación gráfica de la finca con la manifestación suscrita y firmada por el Registrador, será necesario el consentimiento expreso o tácito del interesado para adjuntar y minutar dicha información, conforme a las reglas generales en materia de certificaciones de la Ley Hipotecaria».

Por ello, será necesario ver en el expediente la manifestación suscrita y firmada por el Registrador y sobre todo el consentimiento expreso o tácito de esa parte como interesada, que evidentemente no se tiene, pues la parte recurrente ha comunicado varias veces al Registrador que no quiere nuevamente la identificación de la/s finca/s.

Tercera. Concepto «Nota referencia catastral».–El Registrador ha cobrado en una de las minutas por el concepto «nota referencia catastral» 9 euros citando el arancel 3.2.

Indica la recurrente que dicho arancel no hace referencia al concepto minutado, y por ello la Norma novena del anexo II del Real Decreto 1427/1989, tras su reforma operada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece que:«las operaciones que no tengan señalados derechos de arancel no devengarán derecho de cobro ninguno». No existiendo, tras la reforma del arancel de los Registradores por Real Decreto 1612/2011, este concepto, debe eliminarse de las minutas.

Se remite la recurrente a lo indicado en el apartado anterior sobre el concepto «Certificación dictamen geobase» y sobre que si ya se ha identificado la primera vez la referencia catastral de una finca, cada vez que se hace una inscripción por el concepto que sea, no se debe minutar 9 euros por tener esa finca ya la referencia catastral.

II

Don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de agosto de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala, en cuanto a la forma de denominar la operación realizada (concepto), es cierto, como indica la parte impugnante, que en ambas escrituras se ha denominado la misma operación con distinto concepto (respectivamente «cancel.credit. hipot.-red.ppal. 60%» y «cancelación hipoteca»). Pero en ambos casos, es claro que lo que devenga honorarios es una cancelación de hipoteca, a la que en cumplimiento de la normativa vigente, le ha sido de aplicación el arancel 2.2 sobre una base calculada en ambas de igual manera y con aplicación de las mismas y pertinentes reducciones. Lo único que ha cambiado es la forma de nombrar la operación, hecho éste que no varía en nada los honorarios, ya que a ambas les ha sido de aplicación el mismo número de arancel, la misma forma de calcular la base y las mismas reducciones.

Manifiesta que, en cuanto a la forma de obtención de los valores y la base que se aplica, a las facturas les ha sido de aplicación la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo conforme a la cual:«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente debe hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

A continuación el Registrador se refiere a los criterios adoptados por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en su reunión de fecha 22 de mayo de 2012, señalando en el punto 2 de la Circular Informativa: «Se aplicará el número 2.2 del arancel. Se tomará como base el capital inscrito (principal garantizado) del derecho real de hipoteca reducido al 60% de su importe. En todo caso, los derechos arancelarios mínimos por las inscripciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca son 24 euros. Esta regla será aplicable a todas las inscripciones de novación, subrogación de acreedor o cancelación de hipoteca, tanto en los supuestos en que no haya de hacerse constar previamente dicho traspaso». Además, dicha Circular indica que la nueva regulación arancelaria será aplicada a todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012, día de entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012.

A la vista de lo anterior, a las minutas impugnadas les corresponde sean de aplicación el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo (en cuanto a arancel, base y reducciones aplicables), los cuales han sido aplicados.

En cuanto a la solicitud sobre la procedencia de facturar por el concepto «cancelación de hipoteca» 2,40·€, el Registrador señala que su aplicación no respetaría la cuantía arancelaria mínima garantizada en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. La razón de ser de esta cantidad fija mínima de 24,04 euros está basada en el «principio de cobertura del gasto». Asimismo esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y recogida tanto en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, como en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en su disposición adicional segunda.

A continuación expone detalladamente para cada minuta cómo se ha aplicado una primera reducción del 60% al capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación, a ello se aplica el número 2.2 del arancel y el 5%.

Con relación al concepto «Certificación-Dictamen Geobase», cita la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y señala que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La actuación del Registrador, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción. Advierte el Registrador que la incorporación de la finca a dicha base gráfica está condicionada a que la misma sea identificada «positivamente», hecho que ocurre en la finca 13.689 de Villanueva de la Cañada y que ha causado la minuta recurrida.

De acuerdo a la Instrucción de 2 de marzo de 2000, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

– Por la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.ª de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel, al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca. El Registrador hace constar que este concepto no ha sido incluido en la minuta por olvido.

– Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la citada Instrucción. Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel por el concepto de «otras certificaciones», correspondiendo minutar la cantidad de 6,010121 euros. Este concepto figura en la minuta recurrida.

En cuanto al concepto «nota de referencia catastral» no está de acuerdo con la manifestación de la recurrente a este respecto y señala que es postura del Colegio de Registradores que los arts. 50 y siguientes de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, como un dato descriptivo más de la finca y admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica; incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas. La no aportación de dicha referencia no impedirá la práctica de losa asientos; y en caso de no cumplirse, el registrador dejará constancia por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito.

En cuanto a la nota marginal, ésta es independiente del asiento principal que se practica. Se trata de un asiento registral específico, que tiene la finalidad de dar publicidad y que pone de manifiesto el incumplimiento de una obligación de índole tributaria.

Respecto a la forma de minutarla, el Registrador señala que es cierto que no está prevista de una forma específica en el arancel, pero no puede entenderse incluida en la cláusula de cierre establecida en la Norma novena del anexo II del arancel, relativa a operaciones que se podían realizar en esa fecha y no estaban recogidas expresamente. Así, al tratarse de una nota de publicidad dirigida a posibles futuros adquirentes, que no afecta al derecho inscrito ni implica una afección en garantía de débitos fiscales, lo más correcto es encuadrarla dentro del número 3.2 del anexo I del arancel, devengándose 9,015182 euros por cada nota que se practique.

Finalmente, el Registrador se refiere a los conceptos «nota de afección» y «cancelación nota de afección» y señala que del escrito de impugnación se desprende que lo único que requiere impugnar es lo relativo al concepto de «cancelación nota de afección». Estas

cancelaciones se practican de oficio, por caducidad de dichas notas. Esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples Resoluciones. Del artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento, en ese caso de cancelación, implica la cancelación de asientos caducados, con el fin de favorecer la claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. Dado que la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El número 3.3 del arancel establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros, señalando, además, la Dirección General de los Registros y del Notariado en varias resoluciones, que dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

En el caso presente, se ha practicado la cancelación de cuatro notas de afección fiscal por caducidad de las mismas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 10 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el mismo día, la recurrente sostiene que el Registrador, en su opinión, yerra cuando intenta aplicar la normativa (disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012) a este tipo de escritura de cancelación que no se refiere estrictamente a ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras. No discute que el Real Decreto-ley 18/2012 aclara ya que la base sobre la que debe aplicarse la reducción es el capital inscrito, pero esa norma sólo se aplica a las escrituras que están dentro de su objeto, según se explica en su Exposición de Motivos, que son las reestructuraciones de entidades financieras.

No siendo, por tanto, de aplicación la reducción del 60% al presente caso, debe aplicarse la actual normativa que es el Real Decreto 1612/2011, que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los Registradores 24,04 euros por cada uno de esos conceptos, al ser la base a aplicar cero.

Con relación al concepto «Certificación-Dictamen Geobase», la recurrente reitera lo expuesto en el recurso inicial y trae a colación la Resolución del Colegio de Registradores de 4 de julio de 2012 por la que este organismo, ante la impugnación del mismo concepto «Dictamen Geobase», ha confirmado que realizada por primera vez la identificación e información gráfica de una finca, para las sucesivas ocasiones será necesario constar con la solicitud del presentante de la escritura y como en este caso no constaba acreditada la solicitud, debe eliminarse y rectificarse la factura por ese concepto.

Respecto al concepto «nota referencia catastral», con posterioridad a la primera identificación de la finca y además el cobro por la identificación positiva de la finca por el arancel 4.1.*e),* tampoco está de acuerdo la recurrente con el Registrador y entiende que debe eliminarse dicho concepto de la minuta tal y como expusieron en su escrito de impugnación.

Sobre el concepto cancelación nota de afección fiscal, la recurrente manifiesta que siguen sin saber qué afecciones fiscales concretas son las que han caducado ya que no se les ha dado traslado de los folios.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2012. En dicho recurso realiza las siguientes consideraciones:

Primera. La recurrente señala en su escrito que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sección 6.ª, ha resuelto en Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012, que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los Registradores 24,04 euros por cada uno de esos conceptos, y así incluso lo ha recordado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 16 y 17 de julio y recientemente d 4 de octubre de 2012. Ello es así porque la base sobre las que debe aplicarse las reducciones reglamentarias es cero, por lo que sólo queda cobrar el mínimo legal o reglamentariamente previsto.

Indica que es cierto que la diferencia entre esas resoluciones recientes de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la que pende ahora de este recurso es la de que la factura por la que ahora se recurre se refiere a una minuta sobre una escritura de cancelación de hipoteca efectuada con posterioridad al 12 de mayo de 2012, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El Registrador y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores entienden que el Real Decreto-ley de 11 de mayo de 2012, en concreto su disposición adicional segunda, se aplica a todas las escrituras de cancelación de hipoteca y no sólo, como entienden ellos, el resto de promotores y consumidores y el legislador, a las cancelaciones de hipoteca que se otorguen como consecuencia de esas operaciones de reestructuración de entidades financieras, que es lo que dice la Exposición de Motivos de dicho Real Decreto-ley.

La recurrente señala que la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 dice:«Finalmente se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». A su juicio, en ningún sitio se dice que se aplique a todas las cancelaciones de hipoteca. No se dice ahí ni tampoco en el párrafo 4.º de la disposición adicional segunda de ese Real Decreto-ley.

Entiende la apelante que actualmente coexisten dos tipos de regímenes para gravar con honorarios las inscripciones de las escrituras de cancelación de hipoteca. Uno el régimen general, que indica que sólo puede cobrarse 24 euros porque el capital pendiente es cero y otra el régimen especial de la disposición adicional2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, en el que la base sobre la que deben aplicarse las reducciones es el capital inscrito, reduciendo la bonificación del 90% al 60% para compensar el no cobro de honorarios por las operaciones previas de transmisión de activos en procesos de reestructuración de entidades financieras y

que es sólo para las operaciones registrales referidas a reestructuración de entidades financieras.

A continuación la recurrente reitera en varias ocasiones que en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de este Centro Directivo se hace referencia continua al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» porque evidentemente ese Real Decreto-ley va referido exclusivamente a este tipo de operaciones. Si se hubiese querido aplicar a todas las cancelaciones de hipoteca lo podría haber dicho claramente en la Exposición de Motivos y en la citada disposición adicional segunda, cosa que no se ha hecho y el intentar aplicarlo a todas las cancelaciones es ir contra lo querido por el legislador.

Por ello, debe aplicarse la normativa actual general que es la recogida en las resoluciones y sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid citadas anteriormente y que permiten cobrar a los Registradores 24 euros por cada cancelación de hipoteca al ser la base de aplicación el capital pendiente de amortizar que es cero.

Segunda. Sobre el concepto «cancelación de afecciones fiscales», reitera de nuevo lo ya manifestado en sus escritos de impugnación y alegaciones con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2012, el Registrador hace constar que se ratifica en todos los argumentos expuestos en la defensa de la minuta recurrida y que sirvieron de base para que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España le diera parcialmente la razón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, se recurre el concepto cancelación nota de afección.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, tal y como reconoce expresamente la propia recurrente, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Cuarto. Cancelación de nota de afección caducada.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro.

Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios.

En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta.

Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales.

Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la

misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-d) de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

En el presente caso ha sido correcta la actuación del Registrador en ambas minutas.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de marzo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la

factura número 3667, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 151,28 euros

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 20120 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 1872012, pone de manifiesta que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, únicamente se practica la reducción del 5%

establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60%, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de julio de 2012.

En su informe el Registrador señala que en el presente caso se ha procedido para extender la minuta de una base que está constituida por el principal de la hipoteca a cancelar (sin intereses, costas o gastos). Dicha base se ha reducido al 60% y posteriormente otro 5% adicional, aplicándole el punto 2.2 del arancel regulado por Real Decreto 1427/1989.

De ello se deduce que se ha cumplido con los establecido en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, así como con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 que vinieron a aclarar la difusa regulación de bonificaciones existentes hasta entonces.

Sobre las distintas interpretaciones que hace la recurrente en su escrito de los diferentes Decretos y Resoluciones señala que lo aplicado es lo actualmente vigente en el momento del despacho del documento y sobre la alegación de no aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, por no estar incurso en un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, basta leer lo que dice literalmente el mencionado Real Decreto-ley en su disposición adicional segunda: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60% con un mínimo de 24 euros». Es decir, que sí es aplicable a los supuestos de cancelación de hipotecas «incluso cuando previamente deba hacerse constar

el traspaso de activos financieros….» Hay que deducir que cuando no debe hacerse constar el traspaso de activos también será aplicable. De esta forma lo interpreta la mencionada Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado al establecer: «…El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito...»

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 13 de julio de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de julio de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012 no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto g) del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad. Suponer que el Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca implicará admitir la existencia de una doble regulación al no haberse derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del arancel que continúa vigente y que no puede quedar sin contenido por la interpretación del Real Decreto-ley realizada por el Registrador.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 3 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A,» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012 ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el

arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012 supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2012, el Registrador afirma que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero**;** Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 16 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. A ello le faltó la aplicación de la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y por ello la Resolución estimó parcialmente el recurso debiendo el Registrador rectificar la minuta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipoteca-

rio 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna

de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva

de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente

la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de marzo de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», impugna la minuta 2012/A1216, por importe de 146,71 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

En su escrito de recurso la recurrente realiza las siguientes consideraciones:

Primera. Concepto «cancelación de hipoteca». Manifiesta que, aunque el Registrador no lo explica, entiende que se ha aplicado la reducción del 60% del Real Decreto-ley 18/2012 y el 5%.

Señala la recurrente que el Real Decreto-ley 18/2012, está referido al saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero, y según su exposición de motivos esa normativa y consiguiente reducción al 60% se aplica sólo a los supuestos referidos en la misma. A su juicio, yerra el Registrador cuando intenta aplicar esa normativa a este tipo de escritura de cancelación que no se refiere evidentemente a ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras.

Por lo tanto, no es de aplicación la reducción del 60% al presente caso, al no referirse a un supuesto de operaciones para «saneamiento del sector financiero» del Real Decreto-ley 18/2012, debe aplicarse la actual normativa que es el Real Decreto 1612/2011 que supone aplicar la reducción de un 90% sobre la obligación garantizada, que en cancelaciones de hipoteca es cero. La recurrente cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado al respecto y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

Por todo ello, procede la reducción de la minuta facturando sólo 2,4 euros por cada cancelación de hipoteca por el concepto «cancelación de hipoteca» en base al arancel 2.1, tras la reforma de la Ley 41/2007. Posteriormente habrá que aplicar a toda la minuta la reducción del 5% adicional. Subsidiariamente, procedería aplicar el mínimo de los 24 euros impuesto en el Real Decreto 1612/2011.

Segunda. Concepto «Certificación-Dictamen Geobase» con posterioridad a la primera identificación de la finca. La recurrente manifiesta que el Registrador ha minutado el arancel 4.1.*e)* por haber «identificado» gráficamente la finca. Y al respecto realiza las siguientes consideraciones:

1.º Para el caso de que sea la primera vez que se identifica la finca, según diferentes autores, debe notificarse a los propietarios, de ahí que consideren que con motivos de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca no sea conveniente hacer esa identificación. Habrá que ver si se ha minutado dicho coste por identificación al reciente comprador de la finca, lo que aconteció el mismo día del otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca. La identificación se hace una sola vez, y si se consigue identificar debe minutarse al propietario. En ningún caso debería duplicarse el pago, por lo que entiende que el Registrador debe aclarar si también se ha cobrado por este concepto al comprador que otorgó la escritura de compraventa el mismo día. Sólo debería pagar dichos honorarios el propietario.

2.º Para el caso de que se haya identificado la finca antes de la escritura objeto de la minuta impugnada, según palabras del propio Colegio Registradores: «Una vez realizada por primera vez la identificación y la información gráfica, en las sucesivas ocasiones en que proceda adjuntar la representación gráfica de la finca con la manifestación suscrita y firmada por el Registrador, será necesario el consentimiento expreso o tácito del interesado para adjuntar y minutar dicha información, conforme a las reglas generales en materia de certificaciones de la Ley Hipotecaria».

Por ello, será necesario ver en el expediente la manifestación suscrita y firmada por el Registrador y sobre todo el consentimiento expreso o tácito de esa parte como interesada, que evidentemente no se tiene, pues la parte recurrente ha comunicado varias veces al Registrador que no quiere nuevamente la identificación de la finca.

II

Don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala, en cuanto al concepto «cancelación hipoteca», que a la factura le ha sido de aplicación la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo conforme a la cual:«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente debe hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

A continuación el Registrador se refiere a los criterios adoptados por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en su reunión de fecha 22 de mayo de 2012, señalando en el punto 2 de la Circular Informativa: «Se aplicará el número 2.2 del arancel. Se tomará como base el capital inscrito (principal garantizado) del derecho real de hipoteca reducido al 60% de su importe. En todo caso, los derechos arancelarios mínimos por las inscripciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca son 24 euros. Esta regla será aplicable a todas las inscripciones de novación, subrogación de acreedor o cancelación de hipoteca, tanto en los supuestos en que no haya de hacerse constar previamente dicho traspaso». Además, dicha Circular indica que la nueva regulación arancelaria será aplicada a todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012, día de entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012.

A la vista de lo anterior, a la minuta impugnada le corresponde sean de aplicación el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo (en cuanto a arancel, base y reducciones aplicables), los cuales han sido aplicados.

En cuanto a la solicitud sobre la procedencia de facturar por el concepto «cancelación de hipoteca» 2,40·€, el Registrador señala que su aplicación no respetaría la cuantía arancelaria mínima garantizada en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. La razón de ser de esta cantidad fija mínima de 24,04 euros está basada en el «principio de cobertura del gasto». Asimismo esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y recogida tanto en el Real Decreto 1612/20111, de 14 de noviembre, como en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en su disposición adicional segunda.

En el caso presente se ha aplicado una reducción del 60% al capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación, a ello se aplica el número 2.2 del arancel y el 5%.

Con relación al concepto «Certificación-Dictamen Geobase», cita la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y señala que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La actuación del Registrador, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción. Advierte el Registrador que la incorporación de la finca a dicha base gráfica está condicionada a que la

misma sea identificada «positivamente», hecho que ocurre en la finca 13.722 de Villanueva de la Cañada y que ha causado la minuta recurrida.

De acuerdo a la Instrucción de 2 de marzo de 2000, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

– Por la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.ª de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel, al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca. El Registrador hace constar que este concepto no ha sido incluido en la minuta por olvido.

– Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la citada Instrucción. Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel por el concepto de «otras certificaciones», correspondiendo minutar la cantidad de 6,010121 euros. Este concepto figura en la minuta recurrida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de julio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 31 de julio de 2012 sostiene que el Registrador, en su opinión, yerra cuando intenta aplicar la normativa (disposicion adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012) a este tipo de escritura de cancelación que no se refiere estrictamente a ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras. No discute que el Real Decreto-ley 18/2012 aclara ya que la base sobre la que debe aplicarse la reducción es el capital inscrito, pero esa norma sólo se aplica a las escrituras que están dentro de su objeto, según se explica en su Exposición de Motivos, que son las reestructuraciones de entidades financieras.

No siendo, por tanto, de aplicación la reducción del 60% al presente caso, debe aplicarse la actual normativa que es el Real Decreto 1612/2011, que supone aplicar un 90% de reducción sobre «la obligación garantizada», que en cancelaciones de hipoteca es cero. Procede la reducción de las minutas facturando sólo 2,4 euros por cada cancelación de hipoteca. Subsidiariamente, procedería aplicar el mínimo de los 24 euros impuestos en el Real Decreto 1612/2011.

Con relación al concepto «Certificación-Dictamen Geobase», la recurrente reitera lo expuesto en el recurso inicial y trae a colación la Resolución del Colegio de Registradores de 4 de julio de 2012 por la que este organismo, ante la impugnación del mismo concepto «Dictamen Geobase», ha confirmado que realizada por primera vez la identificación e información gráfica de una finca, para las sucesivas ocasiones será necesario constar con la solicitud del presentante de la escritura y como en este caso no constaba acreditada la solicitud, debe eliminarse y rectificarse la factura por ese concepto.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2012.

La recurrente señala en su escrito que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sección 6.ª, ha resuelto en Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012, que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los Registradores 24,04 euros por cada uno de esos conceptos, y así incluso lo ha recordado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 16 y 17 de julio y recientemente d 4 de octubre de 2012. Ello es así porque la base sobre las que debe aplicarse las reducciones reglamentarias es cero, por lo que sólo queda cobrar el mínimo legal o reglamentariamente previsto.

Indica que es cierto que la diferencia entre esas resoluciones recientes de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la que pende ahora de este recurso es la de que la factura por la que ahora se recurre se refiere a una minuta sobre una escritura de cancelación de hipoteca efectuada con posterioridad al 12 de mayo de 2012, fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El Registrador y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores entienden que el Real Decreto-ley de 11 de mayo de 2012, en concreto su disposición adicional segunda, se aplica a todas las escrituras de cancelación de hipoteca y no sólo, como entienden ellos, el resto de promotores y consumidores y el legislador, a las cancelaciones de hipoteca que se otorguen como consecuencia de esas operaciones de reestructuración de entidades financieras, que es lo que dice la Exposición de Motivos de dicho Real Decreto-ley.

El Registrador basa su actuación en una Circular interna de su Colegio de mayo de 2012 y el Colegio de Registradores en una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

La recurrente señala que la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 dice:«Finalmente se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». A su juicio, en ningún sitio se dice que se aplique a todas las cancelaciones de hipoteca. No se dice ahí ni tampoco en el párrafo 4.º de la disposición adicional segunda de ese Real Decreto-ley.

Entiende la apelante que actualmente coexisten dos tipos de regímenes para gravar con honorarios las inscripciones de las escrituras de cancelación de hipoteca. Uno el régimen general, que indica que sólo puede cobrarse 24 euros porque el capital pendiente es cero y otra el régimen especial de la disposición adicional 2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, en el que la base sobre la que deben aplicarse las reducciones es el capital inscrito, reduciendo la bonificación del 90% al 60% para compensar el no cobro de honorarios por las operaciones previas de transmisión de activos en procesos de reestructuración de entidades financieras y que es sólo para las operaciones registrales referidas a reestructuración de entidades financieras.

A continuación la recurrente reitera en varias ocasiones que en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de este Centro Directivo se hace referencia continua al concepto «opera-

ciones de saneamiento o reestructuración» porque evidentemente ese Real Decreto-ley va referido exclusivamente a este tipo de operaciones. Si se hubiese querido aplicar a todas las cancelaciones de hipoteca lo podría haber dicho claramente en la Exposición de Motivos y en la citada disposición adicional segunda, cosa que no se ha hecho y el intentar aplicarlo a todas las cancelaciones es ir contra lo querido por el legislador.

Por ello, debe aplicarse la normativa actual general que es la recogida en las resoluciones y sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid citadas anteriormente y que permiten cobrar a los Registradores 24 euros por cada cancelación de hipoteca al ser la base de aplicación el capital pendiente de amortizar que es cero.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de noviembre de 2012, el Registrador hace constar que se ratifica en todos los argumentos expuestos en la defensa de la minuta recurrida y que sirvieron de base para que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España le diera parcialmente la razón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero**;** la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 11 de junio de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A) Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 19 de marzo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Peinsa 97 S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 7 de agosto de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 8 de agosto de 2012, don ....., en nombre y representación de «Peinsa 97, S.L.», impugna la factura 1299 de la serie A2 girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por importe de 46.129,76 euros.

En dicho escrito manifiesta:

1. Arancel 2.3 «Condición Suspensiva» por importe de 25.104,09 euros. El recurrente supone que el Registrador se refiere a la cláusula tercera de la escritura. Sin embargo, llama la atención que el Registrador accidental haga constar en la inscripción lo siguiente: «No ha sido apreciada la petición realizada en la cláusula tercera, y sin tenerla en cuenta, por ser totalmente inadmisible e inoperante al suponer un condicionamiento de la solicitud de inscripción…». A pesar de no tener en cuenta la cláusula cobra 25.104,09€ por ella.

El recurrente alega que la estipulación tercera de la escritura no tiene ninguna repercusión registral, dado que si el Registrador ha practicado el asiento solicitado, es precisamente por la inexistencia de inscripción o anotación en el libro de inscripciones posterior al de la inscripción del crédito hipotecario objeto de novación.

Así lo reconocen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 31 de mayo y 23 de noviembre de 2010, o la más reciente del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de diciembre de 2011 que no debe de serle desconocida al Registrador pues iba contra su propia actuación.

2. Arancel 3.5 «Incumpl. Catastro» por importe de 1.938,27€. Alega el recurrente que la escritura que se despacha es una novación de préstamo, en la que no se están trasmitiendo las fincas y por tanto no existe obligación de aportar la referencia catastral. Así lo reconocen las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y 7 de marzo de 2011 y la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 13 de diciembre de 2011.

II

Don José Luis Lacruz Bescós, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta:

1. La impugnación resulta extemporánea con arreglo a la regla sexta 2 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, habiendo sido notificado el importe de la minuta al día siguiente de la fecha del despacho del documento, es decir el día 24 de abril de 2012, a la gestora y presentante del mismo, Bellver Candela de Murcia, que en ningún momento manifestó discrepancia en cuanto al importe de honorarios, si bien solicitó aplazamiento de pago, debido a que la provisión de fondos que tenía para dicha escritura era de 36.000,00 euros, por lo que su importe total fue abonado el día 2 de julio de 2012, fecha de la factura del documento y no el día 21 de julio como expresa el recurrente, apareciendo firmada por el registrador accidental don José Luis Lacruz Bescós, como bien conoce el recurrente al identificarlo así en el punto primero del recurso, aunque en el apartado B de los Hechos manifiesta que no sabe de qué registrador es la firma, y habiendo sido retirado dicho documento por mensajería el día 23 de julio del corriente. Por ello, debe desestimarse la impugnación sin entrar en el fondo de la misma.

2. En cuanto al fondo de la cuestión, el Registrador señala.

a) Con carácter previo, la factura fue emitida y firmada por el Registrador accidental de ese Registro de la Propiedad José Luis Lacruz Bescós, quien suscribe a su vez el informe correspondiente por hallarse su titular en uso de licencia anual.

b) Los argumentos en defensa de la factura impugnada son los siguientes:

– En cuanto al punto primero de los Fundamentos de Derecho, el Registrador se allana en cuanto a lo solicitado puesto que la condición suspensiva no es un concepto minutable por sí, siéndolo en cambio el asiento por el que se hará constar el cumplimiento o incumplimiento de la Condición Suspensiva. No obstante, el recurrente padece de error manifiesto en este punto primero cuando expresa que «la estipulación tercera de la escritura no tiene ninguna repercusión registral, dado que si el Registrador ha practicado el asiento solicitado, es precisamente por la inexistencia de inscripción o anotación en el libro de inscripciones posterior al de la inscripción del crédito hipotecario objeto de novación», como interpretación del párrafo «No ha sido apreciada la petición realizada en la cláusula tercera, y sin tenerla en cuenta, por ser totalmente inadmisible e inoperante al suponer un condicionamiento de la solicitud de inscripción...», puesto que la condición suspensiva efectivamente fue hecha constar en la inscripción, en cumplimiento del mandato recogido en el artículo 51 punto 6° del Reglamento Hipotecario: «Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquiriente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real». Por lo tanto en la cláusula tercera hay dos apartados: uno relativo a la condición suspensiva que fue hecha constar y otro relativo a un condicionamiento de la solicitud de inscripción y consiguiente condicionamiento de la calificación del registrador que sólo puede quedar sujeta a lo estrictamente dispuesto en la Ley y no a la voluntad de los particulares. Es erróneo pues lo manifestado en dicho fundamento de derecho Primero de que el Registrador no ha tenido en cuenta la cláusula tercera pues sí se ha tenido en cuenta, en cuanto a la constitución de la Condición Suspensiva. En segundo lugar, el Registrador hubiera practicado igualmente el asiento aunque hubiera existido anotación o inscripción en el Libro de Inscripciones posterior al de la inscripción del crédito hipotecario objeto de novación, asiento que hubiera quedado igualmente sujeto a la condición suspensiva, ya que es el interesado una vez practicada la inscripción sujeta a condición suspensiva, quien en su caso ha de solicitar del Registrador

que haga constar el cumplimiento o incumplimiento de dicha condición, todo ello conforme al principio de rogación.

– En cuanto al punto segundo de los Fundamentos de Derecho, relativo al «incumplimiento catastro», procede señalar que la nota de no aportación de referencia catastral es de extensión obligada por el registrador, conforme a los artículos 38 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario. Los citados preceptos establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca, admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas. En caso de incumplimiento, el Registrador dejará constancia por nota al margen y al pie del título inscrito lo que supone un asiento registral específico que da derecho a la correspondiente minutación fija de 9,01 euros, por aplicación del número 3.2 del arancel. Que en cuanto al tipo de negocios jurídicos en los que haya de hacerse constar el incumplimiento de la referencia catastral, el artículo 38 de la Ley del Catastro se refiere a los documentos «donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble» y la novación hipotecaria es, sin duda alguna, un negocio de trascendencia real al serlo de una hipoteca (derecho real) inscrita en el registro de la propiedad.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 7 de septiembre de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores el 11 de septiembre de 2012. En dicho escrito de alegaciones, el recurrente indica que la norma 6.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone que «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega», por tanto existe la posibilidad de impugnar al notificar la factura o al entregarla. Evidentemente, tanto la notificación de la minuta como la entrega de la misma tienen que constar debidamente acreditada. Dice el señor Registrador en su informe que la impugnación es extemporánea e invoca una serie de fechas que no acredita. El recurrente indica que la Gestoría encargada del trámite no ha recibido ni carta certificada con la factura, ni fax, ni burofax, ni ninguna notificación por otros medios válidos. Que aparezca la factura fechada el día 21 de julio o 2 como dice el Registrador tampoco es acreditativo de haber notificado o entregado la factura. No constando notificación fehaciente, de la única fecha de la que podemos partir (y que permite la norma 6.1 del Real Decreto 1427/1989) es la fecha de entrega, que efectivamente, se efectúa el 23 de julio como dice el señor Registrador en su informe... y no existe lugar a dudas pues está el Libro Diario firmado por la mensajería que retiró toda la documentación. Por tanto la impugnación se ha puesto en plazo. Y en cuanto al fondo del asunto y en relación al informe del señor Registrador, decir que no puede seguir criterios totalmente opuestos a los mantenidos por sus Superiores Jerárquicos. Y cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 31 de mayo de 2011 que resolvía el cobro de las condiciones suspensivas y las notas de referencia catastral contra el mismo Registrador.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, por haber sido planteado fuera de plazo.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Peinsa 97 S.L.», interpuso recurso de apelación de 8 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2012. En dicho escrito manifiesta no estar de acuerdo con la argumentación de la Resolución colegial para considerar interpuesto el recurso fuera de plazo, considerando la factura confusa al estar escritas las fechas a bolígrafo. Cita de nuevo las Resoluciones de 31 de mayo de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la de 13 de diciembre de 2011 del Colegio de Registradores en apoyo su argumentación.

Finalmente, señala que la norma 6.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dice muy claro «notificación o entrega» sin hablar de «pago» en ningún momento. A su juicio, es obvio que la Ley prima que el interesado disponga de la factura de forma fehaciente para ser conocedor de los aranceles aplicados y así poder ejercer su derecho a impugnar.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de diciembre de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2012, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuevas de Almanzora afirma que el recurso fue interpuesto fuera de plazo, como resulta de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, aportando nueva documentación que trata de acreditar tal afirmación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 24 de la Constitución Española; 6.4 del Código Civil; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 619 del Reglamento Hipotecario; 38, 39, 40.2, 44 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996; Resolución de 24 de octubre de 2011, de la Secretaría Estado para la Función Pública, por la que se establece el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2012, a efectos de cómputo de plazo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1998, 30 de diciembre de 1998, 8 de abril de 1999, 23 de junio de 1999, 14 de febrero de 2000, 7 de junio de 2000, 18 de julio de 2000, 21 de julio de 2000, 6 de noviembre de 2001, 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 19 de enero de 2007, 22 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 9 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de junio de 2011, 13 de diciembre de 2011, 25 de junio de 2012, 26 de junio de 2012, 27 de junio de 2012, 6 de julio de 2012, 9 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 3 de octubre de 2012, 8 de octubre de 2012 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

Con carácter previo conviene recordar que el recurso de honorarios tiene como único objeto analizar si el Registrador, en la elaboración y expedición de la minuta, ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al mismo.

Pues bien, partiendo de lo anterior, el presente recurso tiene por objeto determinar si la impugnación de honorarios se ha interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en tal caso, resolver si es procedente el cobro de honorarios como consecuencia del reflejo registral de una condición suspensiva pactada en un escritura de novación de hipoteca así como la extensión y consiguiente minutación de las correspondientes notas marginales de incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral (pues son los dos únicos conceptos impugnados por el recurrente).

Segundo. Plazo para la interposición del recurso.

Conforme al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, añadiendo este Centro Directivo que dicho plazo se computará desde la fecha en que se haya realizado el pago siempre y cuando tal fecha resulte debidamente acreditada *(cfr.* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de junio de 2000).

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario dispone que, aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la misma no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. La interpretación del artículo 619 del Reglamento Hipotecario realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996 (mantenida por esta Dirección General en numerosas resoluciones, tales como las de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999 y 6 de noviembre de 2001), consiste en entender que el artículo 619 ampara tan sólo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días siguientes al de su notificación o entrega.

No discutiendo en este caso error de carácter material o aritmético, sino un error de concepto como resulta del Fundamento de Derecho Primero (esto es, la procedencia de minutar los conceptos «2.3. Condición suspensiva» y 3.5. «Incumpl. Catastro»), el plazo de impugnación es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, como se ha indicado con anterioridad, quince días hábiles computados desde la fecha de notificación, entrega o pago de la minuta.

Por otro lado, ha de tomarse en consideración que la Norma Octava del anexo II del arancel establece que los derechos del Registrador serán exigibles, también, a la persona que haya presentado el título, y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento resulta que el presentante tiene la consideración de representante de los interesados en la inscripción.

Pues bien, del presente expediente resulta que el escrito de impugnación –de fecha 6 de agosto de 2012– fue presentado y sellado en la sucursal número dos de la Oficina Territorial de Correos de Murcia en fecha 7 de agosto de 2012, habiendo sido recibido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 8 de agosto de 2012: por tanto, para determinar si la interposición del recurso tuvo lugar dentro o fuera del plazo de quince días hábiles previsto en la Norma II del arancel será fundamental

determinar el *dies a quo* o día de inicio del cómputo de dicho plazo. De este modo:

a) en cuanto a la fecha de notificación de la minuta, el Registrador –en su informe dirigido a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España– puso de manifiesto que tal notificación fue realizada a la entidad presentante del documento en fecha 24 de abril de 2012, si bien tal circunstancia no ha sido admitida por la recurrente ni tampoco resulta debidamente acreditada;

b) respecto a la fecha de entrega de la minuta, si bien no resulta acreditada la misma, tanto el Registrador como el recurrente coinciden en afirmar que la retirada del documento inscrito por el presentante aconteció en fecha 23 de julio de 2012;

c) finalmente, en cuanto a la fecha de pago de la minuta, el Registrador –en su informe dirigido a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España– puso de manifiesto que tal pago aconteció en fecha 2 de julio de 2012, que coincide con la fecha de la minuta impugnada: ahora bien, habiendo sido discutida tal fecha por parte del recurrente, corresponde al Registrador recurrido acreditar la fehaciencia de la fecha de la minuta y, por ende, la fecha en que se produjo el pago de la misma, circunstancia no ha sido debidamente acreditada (no siendo posible tomar en consideración, a tales efectos, los documentos aportados por vez primera en fecha tres de diciembre de dos mil doce, al tiempo de emitir el informe en contestación al recurso de apelación interpuesto, dado que los mismos no han sido aportados en el momento procedimental oportuno –esto es, al tiempo de remitir el informe correspondiente a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en defensa de la minuta impugnada–, y ello en la medida que el artículo 112.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su segundo inciso, indica que «no se tendrán en cuenta en la resolución de los recursos, hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho» –*cfr.* artículo citado–, lo cual encuentra su fundamento en la necesidad de evitar la indefensión de las partes intervinientes en el procedimiento administrativo –*cfr.* art. 24 de la Constitución Española–).

De lo anterior resulta que el plazo de quince días hábiles para la interposición del recurso de impugnación de honorarios debe computarse, en el supuesto que motiva este expediente, desde el día 23 de julio de 2012 *(dies a quo),* concluyendo el mismo en fecha 9 de agosto de 2012 *(dies ad quem),* por lo que habiendo sido remitido el escrito de impugnación en fecha 7 de agosto de 2012 –fecha de presentación en la Oficina de Correos correspondiente– (por tanto, con anterioridad al 9 de agosto de 2012), ha de considerarse interpuesto el recurso de impugnación dentro del plazo de quince días

hábiles previsto en la regla sexta de la norma II del arancel (recurso que, por otro lado, ha tenido entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 8 de agosto de 2012).

Como consecuencia de lo anterior, este Centro Directivo conocerá y resolverá sobre el fondo de la resolución impugnada en los Fundamentos de Derecho siguientes.

Tercero. Constancia registral condición suspensiva.

En la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario cuya inscripción da lugar a la minuta a que se refiere el presente recurso consta la siguiente condición suspensiva: «Tercera.– La eficacia de esta escritura queda condicionada suspensivamente a que en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad, y salvo afecciones fiscales y servidumbres, no existan más cargas que las que a día de hoy constan inscritas en el Registro de la Propiedad y se desprenden de las notas del Registro que se incorporan, es decir, la hipoteca a favor de Banco Popular Español, S.A. constituida por medio de la escritura a la que se hace referencia en el Expositivo, en garantía del préstamo que se modifica por medio de la presente escritura; y las restantes hipotecas constituidas en la actualidad a favor de Banco Popular Español, S.A., y que constan en la información registral que se incorpora, que se da aquí por reproducida. La presente condición se entenderá cumplida por el mero hecho de la inscripción de esta escritura sin otras cargas que la indicada».

El Registrador minuta la constancia registral de la condición suspensiva indicada mediante el concepto «2.3 Condición suspensiva», si bien en el informe remitido al Colegio de Registradores se allana en cuanto a tal pretensión (afirmando que tal concepto no debió ser objeto de minutación sino, en su caso, de la práctica de la correspondiente nota marginal acreditativa del cumplimiento o incumplimiento de la condición suspensiva indicada).

Pues bien, al respecto y con carácter general ha de ponerse de manifiesto que, conforme a los números 2.1 y 3.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, los conceptos condición y cumplimiento de la misma son minutables *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 27 de octubre de 1993), si bien esto debe matizarse atendidas las circunstancias del caso. En efecto, en el presente supuesto –como ya ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2010– debe tenerse en cuenta que la condición pactada no tiene ninguna repercusión registral (sin entrar en si fue o no procedente reflejar registralmente la condición, pues los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) puesto que si se ha procedido a la inscripción de la escritura de novación de hipoteca es porque concurría la condición a que se supeditaba tal operación: de este modo, la función del Registrador consiste en la calificación de la concurrencia de los requisitos legales para practicar la inscripción interesada *(cfr.* art. 18 de la Ley Hipotecaria) por lo que, si el juicio realizado por el mismo es favorable, minutará en función de los asientos practicados, los cuales en ningún

momento pudieron quedar supeditados a la concurrencia de un presupuesto (la inexistencia de cargas) que atañe a la calificación y es previo a la inscripción, pese a lo manifestado por el registrador en su informe; o, dicho de otra manera, no existe una minutación separada por el concepto de calificación registral de cada uno de los presupuestos que deben concurrir para la inscripción, por lo que el mero hecho de haber practicado la inscripción con sujeción a una aparente condición suspensiva que no es tal, sino un presupuesto previo de aquélla, no legitima para hacer constar inmediatamente su cumplimiento y menos para amparar la minutación de un concepto arancelario independiente –*cfr.* art. 6.4 del Código Civil–.

Por consiguiente, en el presente supuesto, resulta improcedente el devengo de honorarios por el concepto «2.3. Condición suspensiva», debiendo rectificarse la minuta impugnada en tal sentido y proceder a la devolución del importe correspondiente (ascendente a veinticinco mil ciento cuatro euros y nueve céntimos).

Cuarto. Nota marginal de no aportación referencia catastral.

1.º En concreto, improcedencia de minutación en el supuesto de novación.

En primer lugar cabe recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En esta materia, ha de tomarse en consideración lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual «la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos»: así, de los artículos 38 y siguientes del citado Texto Refundido resulta la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca, admitiendo la posibilidad de reflejar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los

procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Dicha obligación de aportación de referencia catastral del/de los inmueble/s sobre el/los que se realiza una determinada operación para su constancia registral aparece exceptuada o mitigada, respectivamente, en los siguientes supuestos:

a) por un lado, resulta exceptuada en aquellos casos a que se refiere el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, precepto del que resulta lo siguiente:

«No será preciso hacer constar la referencia catastral en:

a. Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.

b. Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.

c. Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.

d. Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

b) por otro lado, resulta mitigada en el supuesto contemplado en el artículo 40.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que establece que:

«En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas.»

De lo indicado resulta que el supuesto que motiva el presente expediente (novación de hipoteca) no se encuentra entre aquéllos a que aluden los transcritos artículos 39 y 40.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, siendo por tanto preciso aportar la referencia catastral de los inmuebles a que se refiere dicha operación para proceder a su constancia registral.

No obstante lo anterior, la falta de aportación de dicho dato descriptivo no impide la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, si bien determinará que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad, comunicando al Catastro la identidad de las personas que no haya cumplido tal obligación –*cfr.* art. 44 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario– (téngase en cuenta por lo demás que, una vez aportada al Registro la referencia catastral, tal dato descriptivo será objeto de reflejo registral, supuesto en que la obligación de obtención de referencia catastral se

va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditar la misma es mediante la información registral en que conste dicha referencia).

Dicha nota marginal de no aportación de referencia catastral se configura como un asiento registral específico que encuentra su fundamento en el cumplimiento de una finalidad de publicidad frente a terceros interesados y con relación a determinados bienes inmuebles, publicidad consistente en la falta de aportación de la referencia catastral y la comunicación al Catastro que lleva implícita: pues bien, en la medida que de la documentación incorporada a este expediente –en concreto, de las notas simples protocolizadas en la escritura que motiva el asiento practicado– resulta que la falta de aportación de referencia catastral con relación a los inmuebles a que se refiere la operación registral practicada –y, por ende, la falta de coordinación entre Registro y Catastro respecto a los mismos– ya había sido objeto de reflejo registral, las notas marginales ahora practicadas no cumplen la finalidad de publicidad anteriormente indicada –en tanto que, como resulta de lo antedicho, no aportan ningún tipo de información adicional, sino que se limitan a reiterar una circunstancia que ya consta reflejada en los Libros del Registro– y, por consiguiente, su extensión no justifica el devengo de honorarios de ningún tipo (y ello sin prejuzgar la procedencia de su extensión, dado que es una circunstancia que debe ser calificada por el registrador y que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales –*cfr.* art. 1 de la Ley Hipotecaria–). Como consecuencia de lo anteriormente indicado, será preciso rectificar la minuta impugnada y proceder a la devolución del importe satisfecho por el concepto «3.5 Incumpl. Catastro» (en concreto, de un importe de mil novecientos treinta y ocho euros con veintisiete céntimos).

2.º En general, improcedencia de minutación de dicha Nota Marginal.

1. Criterio anterior.–Esta Dirección General ha venido sosteniendo en sus Resoluciones, la procedencia de la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, por un importe de 9,01 euros, al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2, 41 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo**,** y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

2. Nuevo criterio.–Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, de fecha 14 de febrero de 2013, contiene el siguiente fallo:

«Que debemos estimar parcialmente y así lo hacemos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña… contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, que revocamos en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia catastral» anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta al concepto «3.5 Sin referencia catastral», confirmándolo en lo demás.»

Por Decreto de la misma Sala de fecha 4 de marzo de 2013, se declaró la firmeza de la Sentencia.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Peinsa 97 S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 19 de marzo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de julio de 2012, con sello de correos de 27 de julio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el

día 1 de agosto de 2012, don ....., impugna la factura número 2350/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 300,10 euros.

El recurrente manifiesta:

1. Actuación del Registro para eludir la reducción del arancel de Inscripción en un 30%. La copia autorizada de la escritura se presentó en formato papel el día once de junio de 2012, y curiosamente, el asiento de inscripción de la Registradora es de 27 de junio, un día antes del transcurso del plazo de quince días establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, si entendemos que el plazo es por días hábiles; si entendemos que estamos ante días naturales la inscripción se habría realizado fuera del plazo establecido de quince días.

El recurrente fue avisado telefónicamente para recoger la escritura por parte del Registro de la Propiedad de Rota el día 10 de julio de 2012, como consta en llamada recibida en el teléfono móvil, efectuada el día reseñado a las 13.34 horas. Si la inscripción ya se había practicado el 27 de junio, no se le vuelve a avisar para que recoja la escritura hasta casi medio mes después.

Figura anexo a la escritura un dictamen de validación de base gráfica registral firmado el 27 de junio de 2012, al que se adjunta una representación gráfica que, si se examina con detenimiento, está fechada el 5 de julio, es decir, más de una semana después de haberse practicado la inscripción y el dictamen.

Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de Febrero de 1946: «La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un 30%, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente».

2. Presentación Telemática. Se giran 6,01 euros por la presentación y la misma cantidad por presentación telemática, cuando el arancel previsto en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, anexo I, se fija la suma de 6,01 euros. El coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y/o remitirse al notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz. Así se expresa el número 1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que regula el arancel registral «Por el asiento de presentación de cada título, cualquiera que sea el número de documentos complementarios que lo acompañen, ya se presenten al tiempo o dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan, las fincas que comprensa y las notas complementarias que dé lugar el asiento de presentación, incluida, en su caso, la nota de suspensión o denegación del asiento solicitado 6,010121 euros». El legislador considera que sólo el asiento de presentación devenga arancel y, precisamente, se tasa en seis euros. Tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota o comunicación. Con mayor razón el arancel no se multiplica por el hecho de que se utilice el procedimiento telemático. Tanto da, que la dinámica de presentación origine una o varias comunicaciones, físicas o electrónicas. Todo ello, con meridiana claridad, figura arancelariamente tasado en seis euros. Procede en consecuencia la rectificación a la mitad.

3. Nota de afección. Entiende el recurrente que se trata de una afección fiscal, prevista en el punto 3.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que la Registradora multiplica por tres en la minuta.

No se entiende cuáles son las notas de afección en garantía de débitos fiscales a que se refiere la minuta. Según el artículo 5.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, «La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autori-

cen», no siendo necesaria que la afección conste en el Registro. Además, según el punto 2 del mismo artículo: «Siempre que la ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos».

Ni la afección ni la exención reguladas en el Real Decreto Legislativo 1/1993 dependen para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

Por otro lado, las dos notas de afección que observa el que suscribe en las notas simples son posteriores a la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, por lo que no se entiende en garantía de qué débito fiscal se gira. Procede la eliminación de la exacción arancelaria girada indebidamente por «nota de afección».

4. El cobro ilegal de aranceles por la imposición de servicios de Bases Gráficas Registrales no solicitados. Se solicitaba al Registro una actividad muy concreta: la inscripción de una compraventa. Se facturan por el Registro, además, unos servicios de bases gráficas y dictámenes que no han sido solicitados y que para nada sirven a quien inscribe.

El servicio es un «Dictamen Base Grafic.», que se pretende amparar en la norma 4.1.*e)* del anexo I del arancel, que se refiere a otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores (relativo a instrumentos de publicidad formal).

Existen múltiples razones que justifican la absoluta ilegalidad de las retribuciones giradas y del procedimiento de base gráfica registral que pretende ampararlas.

En efecto la DA 28.ª de la Ley 24/2001 que reforma el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que los interesados pueden completar la identificación de la finca incorporando e identificando en el título inscribible una base gráfica catastral o urbanística, o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente.

En tal caso, el otorgante u otorgantes pueden solicitar el archivo registral del duplicado de la base incorporada al título inscribible. Este es el procedimiento legal de incorporación de base gráfica. Se funda en primer lugar en la voluntariedad, de manera que sólo si lo pide el interesado en el documento público se pone en marcha el archivo. En segundo lugar, queda claro que la base gráfica la aporta el interesado, incorporándola al título y presentado el duplicado ejemplar para su archivo. No es el Registro quien la hace a su antojo o capricho. Y, en tercer lugar, el registrador se limita a archivarla. No existe ninguna competencia de validación ni nada semejante, ni se citan colindantes, ni existen atribuciones y competencias asignadas al registrador en esta materia. Pese a todo, en la práctica, esta operación se está realizando por las oficinas registrales, según denuncia la Asociación para la Defensa de los Usuarios de Registros Públicos, incorporando al título una nota que se expresa en estos términos: «Dictamen relativo a la base gráfica registral de la finca… del término municipal de… La representación gráfica de la finca registral de referencia es coincidente en cuanto a que su situación, superficie y linderos con la que aparece descrita en la escritura presentada y por ello ha sido validada e incorporada al archivo de bases gráficas registrales…».

Por todo ello se solicita la devolución del importe indebidamente girado, que totaliza 6,01 euros.

5. Cobro indebido de la advertencia catastral. Se gira un concepto que se denomina «Advertencia Catastral» (27,04 euros más). Se funda en el número AD.V del anexo I

del arancel. Se da la circunstancia de que este concepto no existe en el arancel. Según el anexo II, Normas Generales de Aplicación, norma Novena: «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro alguno».

6. Se gira un concepto que se denomina «Nota Simp. Continuada» (27,04€ más). Se funda en el número 9 del anexo I del arancel. Al igual que en el caso anterior se da la circunstancia de que ese número no existe en el arancel.

II

Doña Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta:

1. Dado que el recurrente presentó en esa oficina personalmente la copia autorizada de la escritura en soporte papel el día 11 de junio del año en curso, con ello alteró voluntariamente el procedimiento telemático iniciado, continuando el procedimiento de forma ordinaria, conforme establece el artículo 112 de la Ley 24/2001.

La inscripción se practicó dentro de los quince días hábiles que establece el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. No se podría entender que el plazo es de días naturales porque la ley expresamente dispone que el cómputo a estos efectos es de días hábiles.

El presentante expresamente indicó que se le avisara telefónicamente. Después de varias llamadas a su móvil, que resultaron infructuosas, se recibe contestación del presentante y se le notifica la minuta. Dicho presentante acude personalmente al Registro el día 11 de julio de 2012, abonando en el acto el importe de la minuta y recibiendo la factura número A 2350/2012, de igual fecha.

En este caso, por tanto, a juicio del Registrador, no procede aplicar la reducción del 30% que señala el recurrente pues la inscripción se practica dentro del plazo legalmente establecido.

2. Presentación telemática. La presentación telemática supone unos honorarios de 6,010121 euros conforme al número 1 del arancel. Por la presentación posterior de otra copia autorizada en soporte papel, por voluntad del interesado, como ocurre en este caso, se devengan otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones efectuada en la segunda copia en soporte papel.

3. Nota de afección fiscal. Notas que según el artículo 122 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de los débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto o contrato inscrito. Su práctica de oficio no significa que sean gratuitas como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel que las contempla expresamente. Dado que son 3 las fincas objeto de la venta, se ha procedido a minutar 3 euros por cada una de ellas, con un total de 9 euros.

4. Bases gráficas. Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000 («… se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate»). Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel y por tanto minutarlo como «otras certificaciones»,

dada la habilitación que el artículo 342 del Reglamento Hipotecario hace al Registrador como archivero natural de los documentos (entre ellos los informáticos) obrantes en el Registro. Por tanto corresponde minutar la cantidad de 6,010121 euros.

5. Advertencia Catastral. En cuanto a la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, la ley 13/1996 de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social y el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, aprobado por RDL 1/2004 de 5 de marzo, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, como un dato descriptivo más de la finca, susceptible de minutación.

La nota de no aportación de la referencia catastral dada su finalidad de publicidad debe minutarse según el número 3.2 del arancel, devengando 9,015182 euros por nota. Practicadas 3 notas, procede el cobro de 27,045546 euros.

6. Nota simple informativa con información continuada, que es remitida al Notario autorizante al amparo del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario.

Se trata de una nota establecida por el Real Decreto 2537/1994 de 29 de diciembre sobre colaboración de Registros y Notarías para evitar el fraude en la contratación inmobiliaria y se trata por tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que es una de las formas de publicidad previstas en la Ley Hipotecaria, concretamente a través de la nota informativa. Es por tanto la nota simple continuada una nota informativa presente en el arancel y se ha aplicado el doble de la cantidad fija señalada en número 4.1.*f)* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros por finca, más los gastos de 3€ por nota por la remisión de dicha información.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 13 de septiembre de 2012, con sello de Correos de 13 de septiembre de 2012 y que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de septiembre de 2012 reitera todos los puntos expuestos en su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos con fecha 17 de noviembre de 2012 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución, salvo para el concepto dictamen base gráfica que señala que no tiene nada que objetar a la Resolución del Colegio de Registradores en este punto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de diciembre de 2012 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de enero de 2013, la Registradora señala que se ratifica en el informe inicialmente emitido ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, del cual adjunta copia, con excepción del punto cuarto de los fundamentos de derecho de la Resolución, ahora objeto de apelación, relativa al concepto de «dictamen base gráfica», en base la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012, procediéndose a suprimir dicho concepto de la minuta impugnada al no poder acreditarse que dicha información gráfica ha sido solicitada expresamente por el interesado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000, 20 de marzo de 2002, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 5 y 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 19 de enero de 2007, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011, 27 de diciembre de 2011, 10 de agosto de 2012, 4 de octubre de 2012 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de compraventa, en concreto, si procede minutar por los conceptos presentación telemática, nota de afección fiscal, advertencia catastral y nota simple de información continuada.

Asimismo, se solicita la reducción del 30% prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria por inscripción fuera de plazo.

Segundo. Presentación telemática.

Entrando en el primero de los motivos de impugnación, ha de partirse de que el asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que «en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registral. Si estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del arancel, devengando los honorarios formulados por el registrador.

Ello justificaría la percepción de 6,01 euros por el asiento de presentación más 6,01 euros por la certificación de éste.

Efectivamente, y como ya se ha señalado, el asiento de presentación procede minutarlo por el Número 1 por el importe de 6,010121 euros. Y si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del Número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011 y 10 de agosto de 2012.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honora-

rios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en las Resoluciones citadas, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del TRLTP y AJD que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmi-

tidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la Propiedad o Mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al con-

cepto civil de la misma, dice: «… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al ITPAJD e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del TR del ITPAJD (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación ….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17 de septiembre de 1995) Comunidad Valenciana (21 de diciembre de 2002), Murcia (21 de noviembre de 2008) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la LGT al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el TEAC en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del TEAC argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Cuarto. Nota de no aportación de referencia catastral.

1. Criterio anterior.

Esta Dirección General ha venido sosteniendo en sus Resoluciones, la procedencia de la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, por un importe de 9,01 euros, al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2, 41 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo**,** y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

2. Nuevo criterio.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, de fecha 14 de febrero de 2013, contiene el siguiente fallo:

«Que debemos estimar parcialmente y así lo hacemos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña… contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, que revocamos en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia catastral» anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta al concepto «3.5 Sin referencia catastral», confirmándolo en lo demás.»

Por Decreto de la misma Sala de fecha 4 de marzo de 2013, se declaró la firmeza de la Sentencia.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral**,** estimándose el presente recurso en este punto.

Quinto. Nota simple de información continuada.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-*a* del Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Reso-

luciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre

ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.»

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando

acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Sexto. Reducción del 30%.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que el plazo máximo para inscribir el documento será de 15 días contados desde la fecha del asiento de presentación. Pero si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, el plazo de 15 días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo. Y añade que la inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta%, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente.

Partiendo del carácter restrictivo y la necesaria interpretación estricta que debe darse a las bonificaciones y reducciones arancelarias, tal y como ha reconocido reiteradamente este Centro Directivo, la aplicación de la reducción del 30% de los honorarios regístrales devengados, deberá aplicarse en los supuestos en los que sea procedente por no haberse realizado la calificación dentro del plazo de los quince días previstos al efecto. Si la calificación es positiva, el plazo de 15 días desde la fecha del asiento de presentación rige también para la inscripción. Ahora bien, si la calificación es negativa, la inscripción no se podrá producir nunca dentro de dicho plazo contado desde la fecha del asiento de presentación, sino que de llegar a inscribirse el título,-sea por subsanarse los defectos, por calificación favorable del Registrador sustituto en caso de instarse la aplicación del cuadro de sustituciones, por resolución estimando en su caso el recurso interpuesto o porque el Registrador del Registro que calificó a la vista del recurso rectifique la calificación accediendo a la inscripción,– la inscripción tendrá siempre lugar en un momento posterior, debiendo computarse el plazo en estos casos desde la subsanación de los defectos o desde la devolución del título, como establece el citado artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Como señala la Resolución del Colegio de Registradores objeto de este recurso, la reducción de honorarios prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria persigue sancionar la inactividad del Registrador durante el plazo de 15 días desde la fecha del asiento de presentación, inactividad que no existe si se produce una calificación negativa en ese plazo.

Del expediente resulta que el documento se presenta vía telemática con fecha 23 de abril de 2012 y es calificado negativamente por la Registradora notificándose al Notario telemáticamente el 3 de mayo de 2012. Con fecha 11 de junio de 2012 se presenta la copia papel realizándose la inscripción el 27 de junio de 2012.

El artículo 48.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común dispone que: «siempre que por Ley o normativa comunitaria europea no se exprese otra cosa, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que

éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los domingos y los declarados festivos». Por su parte el párrafo cuarto del mismo artículo dispone:

«Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo.»

En el presente caso el cómputo del plazo empieza del 12 de junio de 2012, y por tanto la inscripción se practicó dentro del plazo de los 15 días pues se produjo el 27 de junio de 2012.

De lo anterior resulta que se han cumplido los plazos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, siendo correcta la actuación de la Registradora en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de marzo de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Salsa Natura, S.L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

HECHOS

I

Con fecha 23 de julio de 2012 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Salsa Natura, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Málaga con ocasión del despacho de una escritura de aumento de capital en la citada entidad, que por fotocopia se acompaña, según factura número 4857, de fecha 13 de marzo de 2012.

En el expediente remitido por el Registro Mercantil de Málaga figuran:

1. Factura número 2012/4587, en la que, entre otros conceptos, figuran los de «Capital. Ampliación.» (Núm. 6.1), tomando como base el importe del aumento de capital; «Capital. Ampliación. Suscripción» (Núm. 6.1), con la misma base que el anterior; «Capital. Prima de emisión» (Núm. 6.1), tomando como base el importe de la prima de emisión; «Cancelación. Capital. Ampliación» (Núm. 19.6.1), sobre la base del importe de la ampliación.
2. Escrito de fecha 12 de abril de 2012, por el que el recurrente impugna la factura en cuanto a los siguientes extremos: aplicación del número 6 del arancel dos veces al mismo concepto de ampliación de capital; aplicación del concepto Prima de emisión y aplicación del concepto de Cancelación. Ampliación.
3. Acuerdo de la Registradora Mercantil de Málaga, doña M.ª Dolores Fernández Pacheco, de fecha 24 de abril de 2012, estimando parcialmente el recurso y rectificando la minuta para suprimir el concepto de «Cancelación. Ampliación.», y suprimir el concepto separado de «Capital. Prima de emisión», incluyendo el importe de la prima junto con el importe del aumento de capital en el concepto «Capital. Suscripción», manteniéndola en lo demás inalterada.
4. Nuevo escrito del recurrente de fecha 28 de mayo de 2012 instando la elevación del expediente a la Dirección General por no estimar suficiente la reforma de la minuta y manteniendo su solicitud de rectificación en los demás conceptos por él impugnados en el escrito inicial.

El día 22 de enero de 2013 se ha recibido, a través del Registro Mercantil de Málaga, el preceptivo informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de España, suscrito el 19 de diciembre de 2012 por la Directora del Servicio de Coordinación de los Registros Mercantiles, Vocal de la citada Junta.

Finalmente, con fecha 14 de febrero de 2013, el recurrente remite por correo administrativo un escrito en el que, a la vista de los informes de la Registradora Mercantil de Málaga y del Colegio de Registradores: por un lado, desiste del recurso en cuanto a la duplicidad en la aplicación del núm. 6 del arancel, por aceptar que es procedente su aplicación independiente por el acuerdo de aumento del capital y por su efectiva suscripción, así como de la impugnación del concepto «Cancelación. Ampliación», por haber sido estimada su pretensión por la propia registradora; por otro lado, mantiene el recurso en cuanto al concepto «Capital. Prima de emisión».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio) y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio y 15 de junio de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de

octubre de 2001, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 12 de junio y 19 de diciembre de 2012.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición Adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se eleva a público el acuerdo de aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada con prima de emisión.

Tercero. Motivos de impugnación.

En su último escrito, el recurrente concreta el recurso al concepto de «Ampliación. Prima de emisión», y a este extremo debe, por tanto, limitarse el recurso.

Entiende el recurrente que no es aplicable el concepto «Ampliación. Prima de emisión» porque no está contemplado en el arancel de los Registradores Mercantiles, ya que el núm. 6 de dicho arancel se refiere, exclusivamente, a la ampliación o reducción del capital. Afirma que la prima no puede asimilarse a capital, ya que es el sobreprecio que los socios pagan sobre el valor nominal de la participación, pero en ningún caso ese sobreprecio es capital, sino, técnicamente, una reserva. Esta afirmación, añade, no queda desvirtuada por el hecho de que, como se dice en el Informe del Colegio de Registradores, la prima deba ser satisfecha íntegramente para que la ampliación pueda tener efectividad, puesto que tal circunstancia no convierte a la prima de emisión en capital.

La Registradora Mercantil de Málaga en su acuerdo de modificación de la minuta de fecha 24 de abril de 2012, que sirve como informe, defiende la procedencia de tomar en consideración la prima de emisión al minutar los honorarios por la inscripción de la efectiva suscripción, si bien reconoce que no procede su inclusión como concepto separado, sino sumando el importe de la prima al del importe del aumento de capital para aplicar el núm. 6 del arancel, como así efectivamente lo realizó modificando la factura en este extremo.

El informe del Colegio de Registradores, tras plantearse la posible extemporaneidad del recurso, reconoce invocando la Resolución de 15 de junio de 1999, la procedencia de aplicar el número 6 del arancel sobre la base resultante de sumar el importe del aumento de capital y el importe de la prima de emisión.

Cuarto. Extemporaneidad del recurso.

Con carácter previo, aun no habiendo sido alegado por el registrador mercantil, conviene pronunciarse sobre la posible extemporaneidad del recurso, a la que hace referencia el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Como indicó este Centro Directivo en su Resolución de 31 de enero de 2001, los recursos posibles contra las minutas expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último Reglamento.

De acuerdo con tales normas, el plazo para interponer el recurso será el de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega (regla 6.ª del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, dado que el arancel de los Registradores Mercantiles no establece regla alguna al respecto).

En este caso, teniendo en cuenta que el propio recurrente manifiesta haber recibido la minuta de honorarios impugnada y satisfecho su importe el día 13 de marzo de 2012 y que el escrito de recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de Málaga el 12 de abril de 2012, habría que concluir que, efectivamente, se ha interpuesto fuera de plazo y debe ser desestimado.

Se da, sin embargo, la circunstancia de que al pie de la minuta expedida por el Registrador Mercantil de Málaga, en cumplimiento de lo dispuesto en Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, consta la referencia a los recursos que pueden interponerse contra ella en los siguientes términos: «Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la Dirección General de los Registro y del Notariado, previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.» Pese a que se trata de una advertencia errónea en su contenido, no cabe utilizarla en contra de la admisión de la impugnación presentada, ya que ha sido el propio registrador, cuya minuta se impugna, el que ha inducido a error al interesado con la información facilitada. Por ello, pese a la extemporaneidad del recurso, procede su admisión y el examen de la cuestión de fondo.

Quinto. Cuestiones que suscita la minuta impugnada.

Como ha quedado expuesto, la única cuestión que se plantea en el recurso es la procedencia de incluir el concepto «Ampliación. Prima de emisión» en la factura correspondiente a una inscripción de ampliación de capital de sociedad de responsabilidad limitada con prima de emisión, aplicando el núm. 6 del arancel sobre la base del importe total de la prima de emisión exigida.

Hay que partir de la doctrina, ya consolidada, sobre la correcta minutación de honorarios en la inscripción de ampliaciones de capital, tanto de sociedades anónimas como de responsabilidad limitada, mediante la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel (y no dos veces por el núm. 6.1 como se hace en la factura objeto de este recurso, aunque el resultado es idéntico).

Es doctrina constante de este Centro (ver RR. citadas en el Vistos), en contra del criterio interpretativo que recogía la Instrucción de esta Dirección

General de 10 de diciembre de 1985 (anulada por STS 17 de febrero de 1994), que en la inscripción de ampliaciones de capital cabe distinguir entre la inscripción del acuerdo de ampliación en sí mismo y la de su ejecución, que concreta, a la vez, los términos del acuerdo: la inscripción del acuerdo se minuta por el núm. 6 del arancel y la de su ejecución a través de la emisión y suscripción de las acciones emitidas, por el núm. 5.

Dicha doctrina quedó confirmada por decisiones del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso administrativo (Sentencia de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas y 28 de octubre de 2009, que la hizo extensiva al supuesto de sociedades de responsabilidad limitada). Indica la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 que en el proceso de ampliación del capital de una sociedad anónima con emisión de nuevas acciones cabe distinguir dos operaciones diferentes, el acuerdo de aumento y la emisión y suscripción de las acciones emitidas, que presentan claras diferencias entre sí por razón de los sujetos, del tiempo y de la posibilidad objetiva de constancia registral separada, aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil imponga la simultánea inscripción de ambos actos. Por otro lado, la emisión de acciones y su suscripción no son inherentes al acuerdo de aumento, ya que puede darse aumento con incremento del valor nominal sin emisión de nuevos títulos. Por todo ello, considera que en el caso de aumento de capital con emisión de acciones, es correcta la minutación de la emisión y suscripción de las acciones por el núm. 5 del arancel, que menciona expresamente la emisión de títulos, y la del acuerdo de aumento, por el núm. 6 del arancel.

Lo que debe plantearse ahora, a la vista del recurso, es la base sobre la que ha de aplicarse el arancel en estos casos, particularmente cuando la ampliación se realiza con prima de emisión. Obviamente, cuando no existe prima de emisión la base viene constituida por el importe en que se acuerda aumentar el capital. Existiendo prima, la solución ha de ser en parte distinta.

El núm. 5 del arancel de los Registradores Mercantiles indica que los derechos resultantes de la aplicación de la escala variable se determinan en función de la «cuantía del derecho objeto de inscripción o anotación», siendo el término cuantía equivalente al de valor del derecho inscrito o anotado. En cambio, el núm. 6 del mismo arancel indica que por la inscripción de la ampliación de capital se percibirán los derechos señalados en el núm. 5, «tomando como base la parte del capital aumentado…».

Existe, por tanto, fundamento legal suficiente para entender que la base a tomar en consideración en la aplicación de los números 5 y 6 del arancel sea diferente cuando la ampliación de capital se realice con prima de emisión: el núm. 6, relativo a la inscripción del acuerdo de aumento de capital, se aplica, en todo caso, sobre la cifra en que se acuerda aumentar el capital, cualquiera que sea la modalidad de la emisión; en cambio, el núm. 5, relativo a la efectiva suscripción de las acciones y participaciones emitidas, ha de aplicarse sobre la base de la «cuantía del derecho inscrito», que viene dada, cuando la ampliación se realiza con prima, por el valor agregado del nominal de las acciones y participaciones

emitidas más el importe de la prima de emisión, ya que es esta suma la que determina el valor de las acciones o participaciones emitidas y suscritas.

Este criterio fue confirmado por Resolución de 15 de junio de 1999, según la cual el importe de la prima de emisión sólo puede tomarse en consideración para fijar la base sobre la que ha de aplicarse el núm. 5 del arancel, pero no para la aplicación del núm. 6 del mismo arancel, pues, como se desprende de las normas sustantivas (arts. 47.3 Ley de sociedades anónimas –hoy 298 Ley de sociedades de capital–, 166 y 169 Reglamento del Registro Mercantil), la prima de emisión ha de relacionarse, no con el acuerdo genérico de ampliación de capital, sino, directa y exclusivamente, con su efectiva suscripción y desembolso.

Es procedente, por tanto, tomar en consideración la prima de emisión para determinar la base sobre la que ha de aplicarse el núm. 5 del arancel.

Ahora bien, como se desprende de lo expuesto, lo que procede al minutar la inscripción de un aumento de capital con prima de emisión es aplicar el núm. 6 del arancel sobre la base del importe en que se acuerda aumentar el capital y el núm. 5 sobre la base resultante de adicionar el importe del aumento y el importe de la prima de emisión. Lo que no se justifica, sin embargo, como se hizo inicialmente en la factura impugnada, es la inclusión de un concepto separado de «Ampliación. Prima de emisión», porque la prima no tiene una consideración independiente de la suscripción de las acciones o participaciones emitidas, y su aplicación separada, dado el carácter regresivo del arancel de los Registradores Mercantiles, se traduce en un resultado menos favorable para el interesado que si la prima se adiciona al importe del aumento de capital para aplicar el núm. 6 del arancel.

Así lo entendió también la Registradora Mercantil de Málaga en su acuerdo de fecha 24 de abril de 2012, en el que, además de suprimir el concepto de «Cancelación. Ampliación», estimando en este punto el recurso, modificó la factura impugnada en cuanto a la efectiva suscripción del capital, suprimiendo el concepto separado de «Ampliación. Prima de emisión» y adicionando el importe de la prima al del importe del aumento de capital para determinar la base sobre la que aplicar el núm. 6 del arancel (propiamente el núm. 5).

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto don ....., en representación de la sociedad «Salsa Natura, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Málaga, la cual, tras las modificaciones acordadas por la Registradora, es conforme al arancel de los Registradores Mercantiles.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de marzo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Maisa, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa Nº 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de julio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa núm. 1 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de agosto de 2012, don ....., en nombre y representación de «Promociones Maisa, S.L.», impugna la minuta 2011/A 95, número de entrada 192/2011, girada por el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa núm. 1, por importe de 1.963,81 euros.

En dicho escrito manifiesta que el día 19 de julio de 2012 ha recibido notificación del Ayuntamiento de Finestrat, de una liquidación de honorarios registrales relativa a una modificación de una reparcelación.

En dicha notificación aparece un borrador de la factura a nombre de «Promociones Maisa, S.L.», si bien no ha sido notificada directamente por el Registro de la Propiedad.

Asimismo, en las diversas líneas de la factura, aparecen determinados conceptos sin especificar a qué finca corresponde, con unas bases imponibles que desconocen, por lo que se hace imposible comprobar si dicha factura es correcta o no.

II

Doña M.ª Elena López López, Registradora de la Propiedad de La Vila Joiosa núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de agosto de 2012.

En dicho escrito alega, en primer lugar, la extemporaneidad de la impugnación presentada. En este caso, la minuta se notificó vía telefax al presentante del documento, el Ayuntamiento de Finestrat, el 25 de junio de 2012. No obstante, en varias ocasiones anteriores fueron remitidas al presentante vía fax la notificación de despacho del documento con indicación de los derechos de registro, sin haberse objetado nada al respecto, y cuando por teléfono se le indica que se va a iniciar la reclamación por vía judicial de los derechos devengados, se devuelve por el presentante de dicha notificación de despacho indicando en su escrito de fecha 25 de junio, con número de salida 2259 de fecha 28 de junio de 2012 y recibido en este registro con fecha 25 de junio de 2012, que no reúne los requisitos exigidos por la normativa vigente; por lo que ese mismo día 25 de junio fue remitida la minuta vía fax al presentante por parte del Registro.

La comunicación al Ayuntamiento es lógica por ser el presentante del documento tal y como figura en el correspondiente asiento de presentación, según el número 1 del artículo 249 de la Ley Hipotecaria y también en el libro de entrada del artículo 248.2 de la misma Ley.

Debe recordarse como ha indicado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 que la Norma Octava del anexo II del arancel establece que : «los derechos del Registrador, serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento…», y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario, resulta que el presentante tiene la condición de representante del interesado en la inscripción. En este sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 26 de abril de 2004, que, en su fundamento segundo establece: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Por tanto y dado que la impugnación se ha presentado fuera del plazo estipulado para ello, es decir, quince días hábiles desde el 25 de junio de 2012, que fue cuando se recibió por el presentante por vía telefax según el justificante que se aporta, debería desestimarse el recurso.

Respecto a la cuestión de fondo planteada, manifiesta que en la minuta impugnada se van detallando separadamente tanto el número de arancel aplicable como el concepto a que se corresponde por las operaciones registrales practicadas con motivo del despacho del documento, entre otras que no han sido objeto de minutación como la reapertura de tres folios registrales de otras tantas fincas y su consiguiente nuevo cierre, especificando su base, los honorarios registrales a que dan lugar, con la reducción, en su caso, del 15 por ciento aplicable a documentos de actos urbanísticos y el total de éstos, tras aplicarles el IVA correspondiente y la cantidad de aquellas, siguiendo la minuta el mismo orden que las citadas operaciones registrales, según se plasmaron en el documento.

Respecto a la valoración de las fincas, iniciales y de resultado, de be señalarse que el arancel se ha aplicado sobre el valor consignado por las partes en el documento tal y como prevé el número 1 de la Norma Primera del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de septiembre de 2012, el recurrente manifiesta que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido poniendo en duda la validez de las notificaciones vía telefax, según el artículo 59 de la Ley 30/1992, por lo que no parece que existan dudas acerca de la no extemporaneidad del recurso presentado.

En todo caso, no están de acuerdo con la minuta girada por el Registro y ello por las siguientes razones:

– No aplicación de la reducción del 30% en los honorarios prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

– No aplicación de la reducción del 70% de los honorarios prevista en el número 2.2.

– Asimismo, siguiendo con el criterio de la Sra. Registradora de que el Ayuntamiento de Finestrat está obligado al pago de la minuta impugnada, falta la bonificación del 50% prevista en el número 2.3.

– En todo caso y, subsidiariamente, los asientos a que hace referencia la inscripción de las notas marginales de las cargas urbanísticas, debería minutarse conforme al número 3 del arancel.

– Y por último, se han producido rectificaciones de inscripciones anteriores de dos fincas, y se ha minutado por la totalidad del valor de las mismas, cuando entiende deberían haberse minutado sólo por los importes modificados.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Promociones Maisa, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 16 de noviembre de 2012 en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Elena López López, Registradora de la Propiedad de La Vila Joiosa núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2013, la Registradora reitera el contenido del informe remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de agosto de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 26 de junio de 2012 y 6 de julio de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto de un lado, determinar si ha sido interpuesto en plazo y en su caso, la minutación derivada de la inscripción de una modificación de reparcelación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Extemporaneidad del recurso.

Respecto a la cuestión planteada, los datos temporales que se deducen del expediente a efectos de determinar si el recurso ha sido o no interpuesto en plazo son los que recoge la resolución del Colegio de Registradores y que aquí se reproducen:

– La factura impugnada fue notificada por fax el 25 de junio de 2012, según se acredita con los reportes incorporados al expediente.
– El escrito de interposición tiene sello de la oficina de correos de fecha 20 de julio de 2012.

Conforme al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación

de conceptos. Esta nueva redacción es consecuencia de la interpretación la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996.

También ha sido mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 las cuales entienden que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, si bien el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso, como ya pone de manifiesto la resolución impugnada no se discute, ningún error material o aritmético, sino la correcta minutación de la inscripción de una modificación de una reparcelación, cuestión claramente sustantiva o de concepto; por tanto, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

En este sentido, debe recordarse que el artículo 59 de la Ley 30 /1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común dispone que «las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». Este extremo se acredita incorporando al expediente el reporte de actividad del fax, en el que consta que el mismo ha sido enviado y recibido, fecha y hora, contenido del documento transmitido y el resultado positivo de la transmisión mediante la palabra ok. En este sentido se ha pronunciado la sentencia del Tribunal Supremo núm. 621/2011 de 20 de septiembre de 2011.

A la vista de la anterior doctrina y al no recurrirse ningún error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto y conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado mencionadas, en el presente caso, acreditada la notificación de la minuta el 25 de

junio de 2012, siendo la fecha de interposición del recurso el día 20 de julio de 2012, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto como ya señaló la resolución del Colegio Registradores ahora objeto de apelación.

A la vista de los fundamentos anteriores debe desestimarse el recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Promociones Maisa, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 20 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de marzo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tarragona núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de septiembre de 2012, doña....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 3196, girada por el Registro de la Propiedad de Tarragona núm. 3, por importe de 2.515,47 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado y entregado minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29.05.2012.

II

Don José Miguel Sanza Amurrio, Registrador de la Propiedad de Tarragona núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de septiembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que el impugnante basa su escrito en que se «aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario», citando en su defensa los artículos 647.3 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y estimando que ese es el criterio de Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en Resolución de 29 de mayo de 2012.

El Registrador entiende que se ha aplicado correctamente la doctrina sentada por esa Resolución, particularmente cuando dice en su Fundamento de Derecho segundo: «La cesión de remate en una subasta pública es un negocio oneroso. En cuanto a la calificación de las operaciones realizadas a consecuencia de la cesión de remate, distinguimos, siguiendo lo preceptuado en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados "Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión a favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una al adjudicatario del remate y otra, al cesionario de aquél"».

Manifiesta que dos transmisiones distintas es lo que ha ocurrido en el presente caso, si observamos los antecedentes de hecho séptimo y octavo del Decreto de 20 de marzo de 2012, del Juzgado de 1.ª Instancia de Tarragona, dictado en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 1083/2010, sección 6: «Séptimo.–En fecha 9 de noviembre de 2011 la parte ejecutante solicitó la adjudicación de cada una de las fincas subastadas por el 60% del valor de tasación a efectos de subasta…por lo que no se reservó en ese momento la facultad de ceder el remate a un tercero, como previene el artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil… Octavo.–Que en fecha 9 de marzo de 2012, (es decir, 4 meses después) se ha realizado acta de cesión de remate por la ejecutante a favor de Gescat Vivendes en Comercialitazio, S.L., Sociedad Unipersonal,…».

Por lo anterior, considera ajustada a derecho la minuta impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de octubre de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de octubre de 2012 la recurrente afirma que a pesar de que el antecedente de hecho séptimo nada manifiesta sobre reserva o no de la facultad de ceder el remate en los términos del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no puede hacer valer –como pretende el Registrador– la afirmación que éste efectúa.

El Juez no acuerda, ni en el hecho 7.º ni en el 8.º, ni tampoco en la parte dispositiva del decreto judicial, que la finca se adjudica a la actora, Catalunya Banc –por sucesión procesal–.

Señala que es cierto, como bien razona el Registrador, que la cesión del remate lo ha sido en fecha posterior a la solicitud de la adjudicación, que no a la propia adjudicación, pues ésta, la adjudicación, se produce de una sola vez y a título de cesión en remate, a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.», de las fincas objeto de subasta, como bien recoge la parte dispositiva del decreto judicial que adjudica, de una sola vez y a todos los efectos, incluso el de la inscripción en el Registro de la Propiedad, de un título, en procedimiento de ejecución forzosa, donde hay una ruptura del tracto sucesivo en relación al anterior titular dominical.

En el antecedente de hecho octavo del decreto, de fecha 9 de marzo de 2012, la parte actora, la citada Catalunya Banc cedió el remate del bien objeto de ejecución a favor de«Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.». Y el precio de la cesión del remate fue el mismo por el que se solicitó la adjudicación.

En fecha 27 de junio de 2012 se expide testimonio del susodicho decreto judicial de fecha 20 de marzo de 2012, a fin de que sirva de título bastante para la inscripción de su adquisición en el Registro. Y la cesión en remate se materializa a resultas de la especial normativa aplicable a la subasta judicial, hasta el extremo que el testimonio del decreto judicial de adjudicación se expide a favor del cesionario y no de la entidad ejecutante.

La recurrente manifiesta que es cierto que la resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 29 de mayo de 2012, se refiere a que sólo en el caso de que la declaración de haber hecho la postura para ceder se formule después de celebrada la subasta, se liquidarán dos transmisiones distintas, en los términos del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; no es el caso que aquí contemplamos donde no se celebró la subasta por falta de licitadores, aprobándose –vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– el remate de la finca subastada a favor de la ejecutante, quien haciendo uso del derecho de ceder a tercero, en los términos del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cedió el remate de la finca subastada por el mismo precio a favor de la cesionaria del remate quien adquirió por adjudicación definitiva dicha finca.

El recurrente, tras realizar un análisis de la sentencia número 758/2003 de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (Sala Contencioso-Administrativa, Sección 2.ª) en relación al artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la cesionaria no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento.

2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una

simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

3. Que como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.

4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

5. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, si lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial a favor del cesionario.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 7 de diciembre de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes o enlazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, (consistente en determinar si en una adjudicación judicial en subasta con cesión posterior del remate, existe una sola transmisión o por el contrario han de entenderse dos transmisiones), es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada al ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Miguel Sanza Amurrio, Registrador de la Propiedad de Tarragona núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2013, el Registrador reitera las alegaciones que en su día efectuó ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011, entre otras.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2012, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previa al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, de 5 de julio

de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que «la intervención de un rematante en una subasta judicial «a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará» *(per persona nominanda),* que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no

es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto

que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de marzo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de abril de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2 el 10 de agosto de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de agosto de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 1780 y 1781, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por importe de 125,88 euros y 155,31 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.

– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de agosto de 2012.

En su informe el Registrador señala que en el presente caso se trata de sendas escrituras de cancelación de hipoteca, cuyas minutas han sido realizadas con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

En cuanto a las alegaciones efectuadas en dicho escrito de impugnación, informa el Registrador que en ambas minutas el concepto de cancelación de hipoteca se ha facturado con arreglo al número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros, tal como se indica en la disposición adicional segunda citada y en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la aplicación de la misma, haciéndose constar expresamente que en dicha Instrucción se establece literalmente: «Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. El párrafo segundo de la disposición adicional segunda

del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012. Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

En relación a la petición subsidiaria, recuerda el Registrador que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene en su integridad las facturas impugnadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 30 de agosto de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 31 de agosto de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la Exposición de Motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2012, el Registrador manifiesta que se reitera íntegramente en los motivos ya expuestos en su informe en defensa de las minutas y que se transcriben en la resolución recurrida a la que se remite, añadiendo que la posición mantenida por el Registro y por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, está fijada con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición segunda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 16 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por

el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la ins-

cripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones

o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de abril de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de

España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Torrox el día 10 de agosto de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de agosto de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 6102, 6372, 6373, 6374, 6375 y 6376, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 147,93 euros, 98,06 euros, 98,06 euros, 84,79 euros, 252,82 euros y 280,55 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de agosto de 2012.

En su informe el Registrador afirma que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, es aplicable a cualquier tipo de cancelación y, por tanto, debe tomarse como base el 60% del capital inscrito. Por capital inscrito ha de entenderse el principal garantizado por la hipoteca que figure reflejado en el Registro de la Propiedad.

Los criterios expuestos son acordes con la interpretación que de dicha disposición adicional hace la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 30 de agosto de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 31 de agosto de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de diciembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de

«cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.– También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen

solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes

o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando

como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y

registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decreto-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha

pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de abril de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de julio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Torrox el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de julio de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 5235, 5238 y 5239, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 135,53 euros, 111,68 euros y 136,53 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, nova-

ción modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de julio de 2012.

En su informe el Registrador afirma que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, es aplicable a cualquier tipo de cancelación y, por tanto, debe tomarse como base el 60% del capital inscrito. Por capital inscrito ha de entenderse el principal garantizado por la hipoteca que figure reflejado en el Registro de la Propiedad.

Los criterios expuestos son acordes con la interpretación que de dicha disposición adicional hace la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 23 de julio de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de julio de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, señala en primer lugar, que el recurso de honorarios se formula no sólo contra la factura número 5235 sino también las facturas número 5238 y 5239.

A continuación, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad. Suponer que el Real Decreto-ley 18/2012, es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca implicará admitir la existencia de una doble regulación al no haberse derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del arancel que continúa vigente y que no puede quedar sin contenido por la interpretación del Real Decreto-ley realizada por el Registrador.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en

la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instruc-

ción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador es correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de abril de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de junio de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Torrox el día 3 de julio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de julio de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 4915 y 4916, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 139,58 euros y 99,46 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el Arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho Arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el Arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del Arancel.
– Reducciones introducidas en el Arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del Arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2012.

En su informe el Registrador señala que, de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en los honorarios a devengar por las cancelaciones de hipoteca se tomará como base el principal que conste en el Registro garantizado por la hipoteca reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Se aplicará también la reducción del 5 por ciento.

De acuerdo con lo expuesto el Registrador afirma que no pueden acogerse las alegaciones formuladas por la recurrente.

No obstante, las facturas impugnadas no se ajustan plenamente a la normativa vigente, debiendo emitirse en su sustitución las que adjunta como modelo:

A) En la factura 4915 existe una diferencia a favor del Registro de 7,58 euros, que no debe reclamarse por la prohibición de una *reformatio in peius.*
B) En la factura 4916 existe una diferencia a favor del recurrente de 10,54 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 17 de julio de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de julio de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad. Suponer que el Real Decreto-ley 18/2012, es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca implicará admitir la existencia de una doble regulación al no haberse derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del Arancel que continúa vigente y que no puede quedar sin contenido por la interpretación del Real Decreto-ley realizada por el Registrador.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del Arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el Arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del Arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca

de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, el Registrador debe tomar como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. En el caso de la minuta 4915, como también indicó el Registrador, se facturó por importe menor al que debería haberse hecho pero por la prohibición de la *reformatio in peius,* procede mantener el importe inicial. Y en cuanto a la factura 4916, el Colegio estimó el recurso porque, como también reconoció el Registrador en su informe, se había minutado, erróneamente, por una cantidad superior.

Por lo tanto, en este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipoteca-

rio 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna

de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva

de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones

de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de abril de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de agosto de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 4675, 4676 y 4814, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 99,59 euros, 95,10 euros y 102,64 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de

mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.

– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de agosto de 2012.

En su informe el Registrador señala que en las facturas recurridas y por lo que se refiere al concepto de cancelación de hipoteca, único que es objeto de impugnación, el Registrador ha aplicado como base de cálculo el capital inscrito en el Registro sobre el que se realiza una reducción al 60% y con una reducción adicional del 5%, todo ello de conformidad con el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

Sobre la pertinencia o no de la aplicación del mencionado Real Decreto-ley, es esclarecedora la redacción literal de su disposición adicional segunda, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Claramente se deduce que la aplicación de la mencionada regulación se hace «incluso» cuando previamente se deban hacer constar operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Luego si no hubiera que hacerlas constar, también es aplicable.

Estos mismos criterios son marcados por la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de dicha disposición adicional segunda: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el

capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por otra parte, y en contra de lo que sostiene la recurrente, en la disposición derogatoria única del mencionado Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se establece que: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley».

En relación a la falta de aplicación de las bonificaciones contenidas en los aranceles, el Registrador manifiesta que ha aplicado la bonificación del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene el criterio de las minutas impugnadas en los términos expresados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 14 de septiembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de septiembre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto g) del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012, el Registrador manifiesta que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida

por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994, de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100."»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 5 de abril de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Alberto Manuel Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Mateu.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de agosto de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2108, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, por importe de 208,43 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado y entregado minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29.05.2012.

II

Don Alberto Manuel Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que el recurrente impugna el concepto «cesión de remate» por los hechos y fundamentos que expone en su escrito y alega la existencia de una resolución del colegio de Registradores de 29 de mayo de 2012.

El Registrador, en cuanto a si la cesión de remate es un concepto minutable o no alega:

La cesión de remate es un negocio oneroso. Así lo recoge el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil e incluso la Resolución del Colegio citada por el recurrente. Por tanto, si es un negocio oneroso, que se refleja en los asientos del Registro (art. 589 del Reglamento Hipotecario), haciendo constar la adjudicación primera al ejecutante y su posterior cesión de remate al cesionario, la regla general debe ser la de su minutación por el 2.1 del Arancel. No obstante, su no minutación deberá venir fundamentada en alguna norma de carácter arancelario y no fiscal que pueda motivar la consideración como una única transmisión del negocio de adjudicación en subasta pública con cesión de remate.

La Resolución del Colegio citada, así como las sentencias recogidas en los fundamentos de la misma, no parece estar resolviendo un recurso de honorarios, sino una consulta tributaria relativa a su sujeción o no a la modalidad de TPO del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Entiende el Registrador que el Arancel de los Registradores de la Propiedad sólo se remite a la normativa fiscal para regular cuál es la base de minutación (valor declarado o comprobado fiscalmente). Sin embargo la Resolución de 29 de mayo de 2012 se limita a establecer una fundamentación de tipo fiscal, cuando son las normas civiles e hipotecarias las que deben predominar para interpretar las cuestiones arancelarias.

Desde el punto de vista fiscal, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece un criterio claro de sujeción al impuesto. Este criterio no es discutido en ningún momento por el Registrador, pero se trata de un criterio fiscal, relativo al pago de impuestos, y que desde el punto de vista registral sólo puede servir para clarificar la aplicación o no del «cierre registral» del artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador manifiesta que derecho tributario y derecho hipotecario no siempre van ni deben ir de la mano y a continuación plantea unos supuestos:

– Desde el punto de vista civil un préstamo hipotecario es un negocio complejo compuesto por un préstamo y por una garantía real: existe un préstamo y existe una hipoteca en garantía. Sin embargo, desde el punto de vista tributario los artículos 7.1B y 15 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados lo subsumen en uno. Artículo 15: «La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo. ¿Esto quiere decir que la hipoteca no se inscribe? Porque fiscalmente sólo hay un préstamo. ¿Quiere decir que la fianza no existe por el hecho de constituirse simultáneamente con el préstamo? La hipoteca no sólo se inscribe, siendo constitutiva su inscripción, sino que hipotecariamente la relevancia no la tiene el préstamo sino la garantía real, que es la que se inscribe; siendo el préstamo una de las obligaciones en cuya garantía puede constituirse hipoteca.

– Otros casos de divergencia contra el derecho hipotecario y el derecho fiscal podrían ser los de igualación del rango hipotecario en escrituras sucesivas: desde el punto de vista arancelario, su minutación es clara, tal y como recoge en numerosas Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sin embargo los TEAR y los Tribunales Superiores de Justicia, desde el punto de vista fiscal, están limitando su sujeción de manera notable manifestando que dos préstamos hipotecarios autorizados en números sucesivos de protocolo no tributan por la igualdad de rango. Pero, ¿algún Registrador dejaría de inscribir expresamente esa igualdad o dejaría de poner las correspondientes notas marginales de igualdad y rango? ¿Entiende que la inscripción ha dejado de ser constitutiva porque una sentencia sobre su tributación lo fundamente así para declarar una exención? No tributan pero se minutan.

– Las fusiones bancarias. Su minutación ha sido reconocida en numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e implica un previo negocio jurídico de cesión del crédito. Actualmente su minutación o no viene «interpretada» por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Instrucción. Pero independientemente de su minutación o no, no se puede dudar de la existencia de un negocio jurídico previo, que siempre ha sido objeto de minutación, hasta que una norma legal ha modificado el tenor de la norma arancelaria. Pero nunca las exenciones o interpretaciones fiscales de ese negocio previo influyeron en su minutación.

– Y por último, centrándose en el objeto del recurso, está el caso de las hipotecas unilaterales en garantía de deudas contraídas con una Administración. La jurisprudencia fiscal ha realizado un sinfín de interpretaciones sobre sujeción o exención, por TPO o por AJD.

Pero si pese a todo se centra en el ámbito tributario, toda la fundamentación de la Resolución del Colegio se centra en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, sin tener en cuenta que la jurisprudencia en materia de IVA puede

establecer argumentos a favor de su consideración como dos transmisiones desde el punto de vista jurídico, lo que fundamentaría su minutación.

La Resolución del TEAR de la Comunidad Valenciana de 28 de marzo de 2003 establece: «La cesión de remate efectuada por una entidad mercantil adjudicataria del bien en la subasta efectuada a consecuencia de una ejecución hipotecaria, constituye una prestación de servicios sujeta al IVA, con independencia de que la adjudicación del bien esté sujeta al Impuesto de TPO, dado el carácter particular del deudor ejecutado. En consecuencia el cesionario del remate deberá satisfacer el Impuesto sobre TPO por el importe del remate y el IVA por la cesión, pues ésta supone la satisfacción de un sobreprecio, viniendo sujeta al impuesto como prestación de servicios efectuada por un empresario a título oneroso en el desarrollo de una actividad empresarial».

Por tanto, su consideración como una sola transmisión o como dos, según el momento de la cesión, o su configuración como prestación de servicios no debe obstar a que en el Registro lo que se refleja es una doble transmisión de derechos, tributen o no.

No obstante, lo fundamentado en los puntos anteriores y por si a pesar de ello, la Junta del Colegio mantiene el criterio que aplica al caso concreto de la Resolución citada, en el presente caso el auto de adjudicación establece en su antecedente cuarto «… llevándose a cabo la subasta el día señalado con la única comparecencia de la representación de la parte ejecutante, solicitándose por la misma, dentro del plazo establecido en el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la adjudicación de la finca subastada por el 60% del valor de tasación, cediendo posteriormente el remate a «Gescat Vivendes en Comercialitzacio, S.L.», que la aceptó en los términos en que se llevó a cabo la adjudicación…». Es decir, el Juez habla de adjudicación al ejecutante, y de aceptación de la cesión en los mismos términos en que se llevó a cabo la adjudicación.

En el fundamento de derecho segundo establece: «…y habiéndose solicitado por la parte ejecutante su adjudicación…» y más adelante «… aprobar la cesión de la adjudicación…». Del auto judicial se deduce la existencia clara de dos transmisiones que incluso supondría la necesidad de revisión de la liquidación por un liquidador, lo cual no es objeto de este recurso. En el asiento practicado se hacen constar tales circunstancias, manifestando la adjudicación previa al ejecutante.

Por el contrario, el Registrador entiende que la transmisión previa al cedente debería haberse minutado por el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de agosto de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Alberto Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu interpuso recurso de apelación de fecha 5 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera la fundamentación realizada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que ha sido recogida en el segundo de los hechos de esta Resolución, por lo que se da por reproducida.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña ....., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 201w, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, el representante de la recurrente, señala:

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

La resolución que se apela acuerda que no procede el devengo de honorarios por el ejercicio de la facultad de ceder ante la adjudicación directa del deudor al adjudicatario final. También se opone a la alegación del Registrador referida a que la resolución apelada se limita a establecer una fundamentación de tipo fiscal, cuando son las normas civiles e hipotecarias las que deben predominar para interpretar las cuestiones arancelarias; por cuanto la susodicha resolución apelada razona que la cesión en remate en una subasta pública crea una titularidad artificial en el ejecutante sin que del artículo 647 pueda entenderse una sola transmisión. También razona al afirmar que el decreto judicial ordena directamente la adjudicación e inscripción, a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.», persona distinta del ejecutante, porque éste ha ejercitado su facultad de ceder en el seno del procedimiento judicial, sin haber llegado a ser titular en ningún momento. Tampoco comparten la afirmación del Registrador respecto de que el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados suponga el pilar central de la fundamentación de la resolución recurrida.

Respecto a la Resolución del TEAR de la Comunidad Valenciana de 28 de marzo de 2003, manifiesta el interesado que ha quedado desvirtuada por la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 6.ª al referirse en su Fundamento de Derecho 4.º a la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005 en recurso de casación 5197/2000. Dicho Fundamento recoge los razonamientos del Tribunal Supremo en relación al régimen regulador del remate efectuado con la calidad de ceder a terceros, concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate, existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate y de la existencia de sobreprecio en las cesiones de remate, extremos todos ellos que por su interés y extensión se remite a su consulta.

En cuanto a la afirmación del apelante sobre la existencia de una previa adjudicación al ejecutante sostiene que el Juez no entiende sino que, en aplicación y correlación de los artículos 671 y 647 apartados 2 y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aprueba el remate de la finca a favor del cesionario.

También se opone el interesado a la necesidad de revisión de la liquidación y termina señalando que la transmisión previa a que se refiere el apelante no es tal transmisión y el artículo 611 alude a supuestos de tracto abreviado entre los que no puede conceptuarse el de cesión en remate en subasta judicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. La entidad que impugnó la minuta ante el Colegio de Registradores, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2012, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en el Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, recurrido en el presente expediente, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y

producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que «la intervención de un rematante en una subasta judicial «a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará» *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la

resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1.533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dis-

puesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –reali-

zada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Alberto Manuel Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 5 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 5 de abril de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de julio de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 23 de julio de 2012 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53 el día 26 de julio de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de septiembre de 2012, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura con número de entrada 2598/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 353,39 euros.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29 de mayo de 2012.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid número 53, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de septiembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que el recurso emplea como argumento único que en el supuesto minutado existe una única transmisión. Pero eso no es correcto. Dependerá de cuando se haya verificado la cesión de remate. Como tienen declarado los tribunales (por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 3 de marzo de 2000), hay que distinguir «en los supuestos de cesión de remate, tanto si el acreedor adjudicatario hace uso del derecho en el acto de la subasta, caso en el que se ha de considerar que existe una sola transmisión, como si la cesión se produce con posterioridad a la subasta, supuesto en el que se considera que existen dos transmisiones, la primera, al adjudicatario, y la segunda, al cesionario».

Señala el Registrador que en el caso presente estamos ante la segunda posibilidad. La cesión se ha producido con posterioridad a la subasta. Como resulta de la documentación y de la inscripción registral, la cesión de remate se produce por Decreto de 20 de mayo de 2011, cediéndose el remate por comparecencia de 20 de junio del mismo año.

La Resolución de la Junta de Gobierno que se cita contempla, precisamente, el primero de los supuestos y por tanto, no es aplicable a la minuta impugnada.

Ello no obstante, examinada la minuta resulta que no se aplicó correctamente el concepto arancelario pues debería haberse aplicado la reducción que prescribe el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es por ello que se rectifica la minuta en ese sentido.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 21 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de septiembre de 2012, el recurrente señala que en su escrito afirma que la adjudicación judicial es el resultado de la transmisión operada o acaecida en ocasión de la cesión del remate por la ejecutante adjudicataria en un procedimiento de ejecución forzosa. No es cierto, como manifiesta el Registrador en su informe, que la cesión de remate se efectúa con posterioridad a la celebración de la subasta, cuando en realidad no se celebró puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores, adjudicándose la finca al acreedor, Caja de Ahorros de Cataluña, en los términos del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, previa aprobación del remate según el artículo 670.4 de la Ley de Enjuicia-

miento Civil; extremos éstos acreditados en el antecedente de hecho tercero, fundamento de derecho único y parte dispositiva del citado Decreto judicial de fecha 20 de mayo de 2011.

El recurrente expone que por comparecencia de fecha 22 de junio de 2011, según recoge el citado Decreto judicial, la parte actora, la Caja de Ahorros de Cataluña cedió el remate del bien objeto de ejecución a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.»; manifestando ambos que el precio de la cesión del remate fue el mismo por el que se aprobó el remate, cantidad que fue recibida por el cedente, aceptando el cesionario dicho remate, subrogándose en las obligaciones y derechos que la adjudicación contrae.

Asimismo, en fecha 7 de mayo de 2012 y, de conformidad al apartado 1.º del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se expide testimonio del susodicho decreto judicial de fecha 20 de mayo de 2011, a fin de que sirva de título bastante para la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad a favor de la cesionaria, la citada «Gescat Vivendes en Comercialització, S. L.», de la finca adjudicada.

Afirma que la cesión en remate se materializa a resultas de la especial normativa aplicable a la subasta judicial, hasta el extremo que el testimonio del decreto judicial de adjudicación se expide a favor del cesionario/adjudicatario y no de la entidad financiera/ejecutante.

Como tiene reconocida la jurisprudencia más autorizada, sólo en el caso de que la declaración de haber hecho la postura para ceder se formule después de celebrada la subasta, se liquidarán dos transmisiones distintas, una, al adjudicatario de remate, y otra al cesionario de aquél, en los términos del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; no es el caso que aquí se contempla donde no se celebró la subasta por falta de licitadores, aprobándose –vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– el remate de la finca subastada a favor de la ejecutante, quien haciendo uso del derecho de ceder a tercero, en los términos del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cedió el remate de la finca subastada por el mismo precio a favor de la cesionaria del remate quien adquirió por adjudicación definitiva dicha finca.

A continuación el recurrente analiza la sentencia número 154/2000 de 3 de marzo del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares (Sala Contencioso-Administrativa) y cita la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que resuelve en sentido contrario y la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Asimismo, el recurrente, en cuanto a los términos del decreto judicial, las manifestaciones y argumentaciones jurídicas sostenidas por el Registrador concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la actora no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento.
2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.
3. Como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.
4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante,

ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

5. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, sí lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial a favor del cesionario.

Finalmente, en cuanto a la nueva minuta de honorarios aportada por el Registrador al expediente de recurso, entiende que la nueva descripción del arancel que efectúa, adjudicación referida a uno de los supuestos de tracto sucesivo abreviado del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, no es aplicable al supuesto de la presente minuta de honorarios de una adjudicación judicial en subasta como tampoco lo es la cesión en remate por tratarse de un derecho subjetivo a adquirir.

El concepto a minutar, sobre la base imponible señalada, es el de adjudicación judicial, al que debe añadirse, si procede, la rebaja arancelaria del 5% en aplicación del Real Decreto 1612/2011, con obligación de hacer mención expresa del Real Decreto aplicado en la descripción del arancel.

IV

Por Resolución de 6 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 23 de noviembre de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes o enlazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Madrid número 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de diciembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 6 de noviembre de 2012, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio

de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condi-

ción que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto

que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 5 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 5 de abril de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de septiembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53 el día 10 de septiembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de septiembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 3390, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 282,80 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado y entregado minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29 de mayo de 2012.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid número 53, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de septiembre de 2012.

En dicho informe tras exponer en primer lugar que se trata de un recurso extemporáneo manifiesta que éste emplea como argumento único que en el supuesto minutado existe una única transmisión. Pero eso dependerá de cuando se haya verificado la cesión de remate. Como tienen declarado los tribunales (por todas la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 3 de marzo de 2000), hay que distinguir «en los supuestos de cesión de remate, tanto si el acreedor adjudicatario hace uso del derecho en el acto de la subasta, caso en el que se ha de considerar que existe una sola transmisión, como si la cesión se produce con posterioridad a la subasta, supuesto en el que se considera que existen dos transmisiones, la primera, al adjudicatario, y la segunda, al cesionario».

Señala el Registrador que en el caso presente estamos ante la segunda posibilidad. La cesión se ha producido con posterioridad a la subasta. Del auto de adjudicación resulta claro que existe una primera adjudicación a favor de la entidad ejecutante y que con posterioridad se cedió el remate a favor de «Gescat Vivendes en Comercialitzacio, S.L.».

La Resolución de la Junta de Gobierno que se cita contempla, precisamente, el primero de los supuestos y por tanto, no es aplicable a la minuta impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 28 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de octubre de 2012, la recurrente señala en primer lugar la presentación en plazo del recurso y a continuación señala que en su escrito de impugnación afirma que la adjudicación judicial es el resultado de la transmisión operada o acaecida en ocasión de la cesión del remate por la ejecutante adjudicataria en un procedimiento de ejecución forzosa. No es cierto, como manifiesta el Registrador en su informe, que la cesión de remate se efectúa con posterioridad a la celebración de la subasta, cuando en realidad no se celebró puesto que la subasta quedó desierta por falta de licitadores, adjudicándose la finca al acreedor, en los términos del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, previa aprobación del remate según el artículo 670.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; extremos éstos acreditados en el antecedente de hecho tercero, fundamento de derecho único y parte dispositiva del citado Decreto judicial de fecha 20 de junio de 2011.

La recurrente expone que por comparecencia de fecha anterior a 4 de junio de 2011, según recoge el citado Decreto judicial, la parte actora cedió el remate del bien objeto de ejecución a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.»; manifestando ambos que el precio de la cesión del remate fue el mismo por el que se aprobó el remate.

Asimismo, en fecha 4 de junio de 2012 y, de conformidad al apartado 1.º del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se expide testimonio del susodicho decreto judicial de fecha 20 de junio de 2011, a fin de que sirva de título bastante para la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad a favor de la cesionaria, la citada «Gescat Vivendes en Comercialització, S. L.», de la finca adjudicada.

Afirma que la cesión en remate se materializa a resultas de la especial normativa aplicable a la subasta judicial, hasta el extremo que el testimonio del decreto judicial de adjudicación se expide a favor del cesionario/adjudicatario y no de la entidad financiera/ejecutante.

Como tiene reconocida la jurisprudencia más autorizada, sólo en el caso de que la declaración de haber hecho la postura para ceder se formule después de celebrada la subasta, se liquidarán dos transmisiones distintas, una, al adjudicatario de remate, y otra al cesionario de aquél, en los términos del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; no es el caso que aquí se contempla donde no se celebró la subasta por falta de licitadores, aprobándose –vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– el remate de la finca subastada a favor de la ejecutante, quien haciendo uso del derecho de ceder a tercero, en los términos del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cedió el remate de la finca subastada por el mismo precio a favor de la cesionaria del remate quien adquirió por adjudicación definitiva dicha finca.

A continuación el recurrente analiza la sentencia número 154/2000 de 3 de marzo del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares (Sala Contencioso-Administrativa) y cita la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que resuelve en sentido contrario y la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Asimismo, el recurrente, en cuanto a los términos del decreto judicial, las manifestaciones y argumentaciones jurídicas sostenidas por el Registrador concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la actora no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento.
2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

3. Como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.

4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

5. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, sí lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial a favor del cesionario.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 7 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes o enlazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o

licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Madrid número 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de enero de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2012, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate,

figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento

de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación

del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptima.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la

garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 5 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «CYDEP, S. L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de septiembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «CYDEP, S. L.», impugna la minuta número 2566/2012 girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina, por importe de 551,43 euros.

La recurrente señala en su escrito que dicha minuta factura los conceptos «rectificación de obra nueva y división horizontal» y «rectificación de inscripción».

También manifiesta que la minuta toma como base el «valor declarado» 1.027.470,82 euros para la rectificación de la obra nueva y división horizontal, y 93.831,25 euros para la rectificación de la inscripción.

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de febrero de 2003 se declaró en construcción y se dividió horizontalmente una edificación en régimen de Protección Oficial. Debido a necesidades constructivas, se eliminó una plaza de garaje que estaba vinculada a la finca registral 31.192 de Bailén (Vivienda de Protección Oficial), pero, por error, no se trasladó a la división horizontal del edificio que ya se encontraba inscrita. Habiendo constatado dicho error, en fecha 13 de junio de 2012, mediante escritura pública de subsanación se procedió a la modificación de la descripción de dicha finca registral y se presentó para su inscripción.

Por tratarse de un acto jurídico vacío de contenido económico, el Notario otorgante de la escritura minutó como documento sin cuantía. Y, por el contrario, el Registro de la Propiedad, por rectificación de la obra nueva y división horizontal de la modificación de la descripción de una finca registral, minutó (arancel 2.12) tomando como valor el importe total de la edificación que se declaró en la declaración de obra nueva en construcción y división horizontal, tal y como consta en dicha escritura (1.027.470,82 euros).

En cuanto al arancel 2.1.67 rectificación de inscripción, se ha tomado como valor 93.831,25 euros que no sabe a qué corresponde, ya que, ni se ha declarado ese valor, ni la vivienda tasada de Protección Oficial tiene ese valor según la Calificación Provisional ni Definitiva. Además, no se ha tenido en cuenta el hecho de que la finca cuya descripción se ha modificado es de Protección Oficial tal y como consta en la Cédula de Calificación Definitiva que se ha incorporado en la escritura de subsanación.

Por ello estima que el arancel que se debería aplicar a cada uno de los conceptos minutados bajo el arancel 2.12 y 2.1.67 (en caso de tener que minutarse ambos), debería ser 24,04 euros por tratarse de una modificación de descripción de una finca registral, sin contenido económico y no de las veintiséis viviendas, cocheras y locales del edificio de Protección Oficial, cuya obra nueva y división horizontal se declaró en 2003.

II

Don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, emite el correspondiente informe de 21 de septiembre de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de septiembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que del contenido de la escritura queda suficientemente claro que las operaciones realizadas implican modificar la división horizontal inscrita en el año 2003, en tanto se aclara que una plaza de aparcamiento de las que en su momento se configuró como anejo de una de las viviendas, desaparece. Consecuentemente se han practicado los oportunos asientos tanto en el folio del edificio, como en el de la vivienda afectada por la modificación.

Los valores aplicados como base para la minutación, en tanto no se expresaban en la escritura, se han tomado de los respectivos historiales registrales. Respecto del edificio en su conjunto se toma el valor declarado en la inscripción primera de la finca registral 31.177. De la vivienda afectada, en tanto no existe en su historial ningún otro valor declarado, se ha tomado como referencia el de tasación consignado en la hipoteca de la inscripción 2.ª.

En lo demás se han aplicado las normas generales que resultan del arancel, teniendo en cuenta que procede aplicar el 2.1, dado que la modificación de la propiedad horizontal se produce transcurridos con colmo los tres meses de que hable el 2.2, letra e del arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 18 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de octubre de 2012, la recurrente alega que, contrariamente a lo expresado en el informe, en la escritura de fecha 13 de junio de 2012, queda acreditada la voluntad de la empresa de realizar la modificación de la descripción de una sola finca registral, la número 31.192 de Bailén. En el historial de la finca modificada, debe constar en el Registro el valor de la vivienda establecida por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas ya que en 2003 se presentó la Calificación Provisional de la edificación.

Si bien la modificación de la descripción de la finca registral 31.192 de Bailén se ha realizado en escritura pública de fecha 13 de junio de 2012, lo cierto es que en fecha 9 de noviembre de 2006 fue presentada e inscrita la Calificación Definitiva de la edificación. En dicha Calificación Definitiva, consta, tanto el valor de la finca registral en cuestión, como el hecho de que no lleva ningún garaje vinculado. El hecho de que se haya otorgado en 2012 la escritura de subsanación no justifica que en su día se registrara una Calificación Definitiva que no coincidía con la declaración de obra nueva de 2003, debiéndose haber requerido, en su día, para subsanar ya que no coincidía la descripción de la finca según Calificación Definitiva con dicha obra nueva y división horizontal.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «CYDEP, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012.

En dicho escrito considera que en la escritura de fecha 13 de junio de 2012 queda acreditada la voluntad de la empresa de realizar la modificación de una sola finca registral, la número 31.192 de Bailén. En el historial de la finca modificada, consta en los libros del Registro el valor de la vivienda que vino establecido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, ya que en 2003 se presentó la Calificación Provisional de la edificación y el 20 de noviembre de 2006 fue registrada la Cédula de Calificación Definitiva de la promoción. En dicha Calificación Definitiva, consta, tanto el valor de la finca registral en cuestión, como el hecho de que no lleva ningún garaje vinculado.

El Registro de la Propiedad registró en sus libros el régimen derivado de dicha Calificación Definitiva en la que consta expresamente que la vivienda con número de finca registral 31.192 de Bailén no lleva ninguna cochera como anejo y, sin coincidir con la descripción que debía constar en el Registro como consecuencia de la obra nueva y división horizontal, no se nos requirió para subsanar una u otra, sino que se extendió al margen de las fincas registrales 31.178 a 31.211 de Bailén, dicha nota de Calificación Definitiva.

Habiéndose solicitado la subsanación de la finca 31.192 cuando el recurrente se ha percatado del error, entiende que es de aplicación lo establecido en la Resolución de 19 de agosto de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que habrá que calcular la cuota respectiva al valor de la propiedad horizontal, pero no la cuota de la propiedad horizontal en su totalidad, lo cual sería una barbaridad económica y jurídica, es decir, la cuota respectiva del elemento rectificado dentro de la propiedad horizontal.

Respecto a la determinación de la base aplicable, y, según el tenor de la Norma Primera del anexo II del arancel, entiende el recurrente que sí hay un valor declarado de la finca cuya descripción se subsana puesto que la Calificación Definitiva fija el valor máximo de cada finca registral. Aún así, el Sr. Notario en aplicación de sus aranceles considera que se trata de un acto vacío de contenido económico y como tal lo minuta.

Por ello, entiende el recurrente que no es correcta la actuación del Registrador al tomar como base para minutar la modificación de un elemento el valor del edificio en su conjunto, y, menos, cuando se toma el de la inscripción primera de la finca 37.177, que era el edificio antes de la división horizontal.

Respecto de la vivienda afectada, entiende que tampoco es cierto que no haya valor fiscal comprobado ni declarado en la escritura de subsanación de 13 de junio de 2012, por los motivos expresados anteriormente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de enero de 2013, el Registrador ratifica íntegramente el contenido del informe emitido con fecha 21 de septiembre de 2012 con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2006, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2010, 22 de octubre de 2010 y 2 de julio de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar los honorarios derivados de la inscripción de una escritura de subsanación en la que se lleva a cabo la reorganización de las plazas de aparcamiento en un régimen de propiedad horizontal inscrito, desapareciendo una de dichas plazas de aparcamiento vinculada como anejo a un elemento independiente.

Segundo. Rectificación descripción.

Como tiene señalado este Centro Directivo, Resolución de 8 de marzo de 2011 entre otras, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe, que en este caso es la rectificación de una división horizontal constituida en el año 2003, en la que, debido a las necesidades constructivas, determinadas plazas de aparcamiento en planta de sótano sufrieron una reorganización, que llevó a la eliminación de la correspondiente como anexo al piso vivienda en primera planta tipo C, según consta en el expositivo III de la escritura de subsanación. De este modo, la rectificación se lleva a cabo tanto en el folio del edificio en su conjunto como en el folio del elemento independiente afectado y el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece expresamente que: «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

Procede, por ello, su minutación aplicando el número 2.1 del arancel o, en su caso, el número 2.2.*e)* cuando concurran las circunstancias en él previstas. En el caso objeto de recurso, por haber transcurrido más de los tres meses indicados, es correcta la minutación por el número 2.1 del arancel, tomando como base el valor de la finca que consta en el Registro, a falta de valor fiscalmente comprobado y declarado en el documento, pues como dispone la Norma Primera del anexo II del arancel: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o se correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada».

En cuanto a la rectificación que se practica en el folio del edificio en su conjunto, ha sido correcta la actuación del Registrador al tomar como base el valor de la finca o edificio en su conjunto que consta en inscripciones previas, en concreto en la inscripción primera de la finca registral 31.177.

En cuanto a la rectificación que se lleva a cabo en el elemento independiente, debe tomarse como base el valor resultante de aplicar la cuota res-

pectiva al valor de la propiedad horizontal, como tiene declarado este Centro Directivo en Resolución de 19 de agosto de 2010, entre otras. Así, la base debe ser 35.036,755 resultante de aplicar a la cuota respectiva (3,41%) al valor de la propiedad horizontal (1.027.470,82) por lo que debe procederse a la rectificación de la minuta en este sentido.

Además, en el presente caso, tratándose de viviendas de protección oficial procede la reducción del 50% prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, bonificación que no ha sido aplicada por el Registrador, por lo que procede igualmente la rectificación de la minuta.

Procede también aplicar la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, bonificación que si ha sido tenida en cuenta por el Registrador, pues la disposición adicional 8.ª 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, establece que: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El último párrafo del apartado primero del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo en todo caso en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». Este último párrafo ha sido introducido por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que pretende aclarar las dudas suscitadas por la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público…, teniendo dicha norma un carácter interpretativo e integrador». En concreto, se declara que dicha rebaja arancelaria se aplicará con carácter adicional a los demás

descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma». Por tanto, resulta aplicable la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, a todos los supuestos incluidos en el número 2 del arancel.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «CYDEP, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de abril de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don José Luis Torres Fernández, Delegado de Economía y Hacienda de Madrid, en nombre y representación de la Administración General del Estado, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 54.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de junio de 2012, don Alejandro Bonis Sanz, Abogado del Estado en representación de la Delegación de Economía y Hacienda, impugna la factura número de entrada 695/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 54, por importe de 718,49 euros.

En su escrito de recurso el recurrente señala que, en primer lugar, se minuta por el arancel 3.2 «Nota Ref. Catastral» y «validación Geobase», cuando dicho arancel 3.2 se corresponde con «notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanística, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios, y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados Organismos, y las de expedición de certificaciones de

cargas para procedimientos ejecutivos», lo cual ya permite afirmar el error en la minutación dado que dicho arancel no se corresponde con la actuación indicada.

Desconociendo, por no constar en el expediente, los motivos por los que se ha incluido dicho arancel, únicamente podría ampararse en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando se indica que: «La base gráfica catastral o urbanística y el plano topográfico, si se utilizasen, deberán acompañarse al título en ejemplar duplicado. Uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente. Podrá obtenerse el archivo de la base gráfica como operación registral específica mediante acta notarial o autorizada a requerimiento del titular registral en el que se describa la finca y se incorpore la base gráfica».

Dicho precepto se basa en que los interesados aportan la base gráfica catastral y solicitan su incorporación al registro, lo cual no consta que haya acontecido en este caso en el que el título inscribible se limita a recoger la referencia catastral, pero no se acompaña de ninguna base gráfica ni se solicita su validación.

Como mucho podría tratar de ampararse la emisión del citado dictamen, como forma de publicidad del Registro, en el artículo 355.1 del Reglamento Hipotecario, el cual fue anulado por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 (RJ 2001/1083), precisamente por exceder de lo establecido en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria que prevé la expedición del dictamen a supuestos de denegación o suspensión de la inscripción y siempre a solicitud del interesado, lo cual no acontece en este caso.

Dicha actuación por lo tanto, ni ha sido solicitada, ni debe extenderse de oficio, ni siquiera constituye una forma de publicidad formal del Registro, por lo que no cabe devengar arancel alguno por el mismo, conforme resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 591 del mismo texto normativo.

En segundo lugar, manifiesta que la minuta se ha confeccionado incluyendo entre sus conceptos el arancel correspondiente a las notas de afección en garantía de débitos fiscales. Las notas marginales de afección en garantía de débitos fiscales aparecen previstas en el artículo 79.3 de la Ley General Tributaria, que establece: «Siempre que la Ley conceda un beneficio fiscal cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el obligado tributario de cualquier requisito por aquélla exigido, la Administración hará figurar el importe total de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar beneficio fiscal de los Registros públicos correspondientes harán constar por nota marginal de afección».

Y a continuación recoge el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Del examen de los preceptos mencionados, a su juicio, se desprende que la nota marginal de afección únicamente se practicará de aquéllos supuestos en que la efectividad de una exención o bonificación tributaria dependa del cumplimiento por los sujetos pasivos de algún requisito legalmente establecido. En este caso, el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece una exención subjetiva del impuesto a favor del Estado y las demás Administraciones Públicas sin someterla a ningún tipo de condicionamiento o requisito que haya de cumplirse con posterioridad.

De lo expuesto, resulta que no procede extender notas marginales de afección fiscal ya que en el caso de las Administraciones Públicas la efectividad de la exención no depende del ulterior cumplimiento de ningún requisito legal. En consecuencia, tampoco debería incluirse en la minuta el arancel correspondiente a dichas notas de afección.

Por último, también se minuta por el arancel 4.1 «Nota Inform Continua», arancel que no aparece contemplado en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que, respecto a la publicidad formal, contempla aranceles en el número 4.1 sólo hasta la letra *f),* sin que en ningún caso aparezca ese tipo de «Nota» y mucho menos por ese importe que únicamente

se corresponde con el apartado a) «Certificación de dominio ya sea literal o en extracto, cualquiera que sea el tiempo a que se refiere, por cada finca 9,0151182 euros», por lo que, con arreglo a la norma novena del anexo II del citado Reglamento no cabe devengar derecho alguno de cobro por dicho concepto.

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Madrid N.ª 54, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta, en cuanto a la nota marginal de validación de Geobase que según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, en la norma cuarta, se impone al Registrador la obligación de hacer constar por nota marginal la identificación gráfica de la finca siendo criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado que los registradores cobrarán por los asientos practicados tanto los realizados por voluntad de los interesados como los que derivan de un mandato legal, y por tanto, conforme a los criterios señalados por el Colegio de Registradores, procede minutar por el número 3.2 del arancel –de manera análoga a como se ha entendido respecto a la no aportación o aportación insuficiente de la referencia catastral de la finca (Res. 18/7/2000 o 10/10/2002)–: 9,015182 euros.

En este sentido y referida a la nota de falta de referencia catastral, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10/11/2010 viene a decir que impuesta por el Real Decreto-legislativo 1/2004, de 5 de marzo, del Catastro, en su artículo 38, la obligación de hacer constar la referencia catastral y señalando el artículo 44 que la falta de aportación de la referencia catastral no impide la inscripción pero que el registrador deberá hacer constar su falta por nota marginal, tiene derecho a minutar conforme a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario y dada la fecha del arancel –anterior a la Ley del Catastro–, este concepto no está incluido en el mismo y por este motivo no puede considerarse incluida en la norma novena del anexo II del arancel. Por tanto dada la finalidad de la nota marginal debe minutarse por el número 3 del arancel 9,015182 euros.

En cuanto a la nota de afección fiscal hay que tener en cuenta los artículos citados por el recurrente y conforme a ello manifiesta que el artículo 73.3 de la Ley General Tributaria establece dos mandatos. Uno dirigido a la Administración que debe hacer constar el importe de la liquidación que debiera girarse cuando el beneficio fiscal dependa del ulterior cumplimiento de un requisito exigido por la Ley.

Este mandato impone *a sensu contrario* la obligación de la Administración de hacer constar que no hay ningún importe derivado de la liquidación pues no procede hacer ninguna liquidación ya que el obligado tributario no tiene que cumplir ningún requisito. Naturalmente esa declaración debe hacerse al presentar los títulos en los registros para que los titulares de los mismos puedan cumplir el segundo mandato de la norma a ellos dirigido que no es otro que hacer constar la afección por nota marginal.

En consecuencia, si la Administración declara que el obligado al pago no tiene que cumplir ningún requisito para obtener el beneficio, el Registrador no hará constar la afección, y si por el contrario, manifiesta que existe un importe derivado de liquidación para el caso de que el obligado al pago deba cumplir unos requisitos o nada dice al respecto, el Registrador extenderá nota marginal de afección.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 5.2 del Real Decreto 11/1993, de 24 de septiembre haciendo hincapié en que la afección debe realizarse cualquiera que sea el titular de los bienes transmitidos. Este artículo pudo distinguir entre las clases de personas

(físicas, jurídicas, administraciones públicas...) y entre los distintos tipos de beneficios (exenciones subjetivas y objetivas, bonificaciones,...) y sin embargo no lo hace, por lo que conforme a las reglas interpretativas donde la ley no distingue no se debe distinguir. De no ser así se traspasaría al registrador la calificación fiscal sobre si el acto esté sujeto o exento; es decir se le atribuiría una competencia que legalmente no tiene.

Cumpliendo lo legalmente establecido y teniendo en cuenta que la nota de presentación de la oficina liquidadora sólo dice: «Queda pendiente la comprobación administrativa», no queda otra alternativa que practicar la nota marginal de afección.

En consecuencia, la oficina liquidadora no cumple con el mandato legal y por tanto debe hacerse constar la afección sin que quepa admitir que el registrador deba calificar si la exención está correctamente alegada porque ello sería excederse de su competencia ya que no le está atribuida a este Registrador la liquidación del impuesto.

Por último, cabe añadir que en un supuesto de cancelación de hipoteca, la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 6/6/2000 admite la práctica de la nota de afección a pesar de estar exentas, la cual puede aplicarse por analogía.

Con relación al tercer concepto impugnado hay que señalar que, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la Ley 24/2001 de 27 de diciembre estableció la obligación de expedir nota simple en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas con el reflejado en el título (art. 19 bis Ley Hipotecaria). La disconformidad se produce desde el momento que se cancela por caducidad una nota de afección al margen de la inscripción primera, y toma nota de afección por razón de la adquisición margen de la inscripción tercera.

En este sentido y de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 24/11/2011, 27/6/2006, 25/3/2010, 19/8/2010, 7/3/2011 o 29/7/2009 cabe señalar que –en cuanto a la expedición y cobro de la nota informativa simultánea a la inscripción– de acuerdo a las resoluciones de 13/4/2000, 9/1/2001 no cabe entender como abuso del derecho sino como obligación del registrador la expedición de la nota simple con independencia si ha habido o no petición del interesado, en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca, y por tanto en el momento de la expedición de la nota simple hay una actividad profesional que debe devengar los oportunos honorarios conforme al arancel, es decir, 3,005061 euros por cada nota.

Con fecha 5 de septiembre de 2012, tiene entrada en el Colegio informe complementario del Registrador de fecha 4 de septiembre de 2012.

En dicho escrito fundamenta el cobro por la nota de información continuada, manifestando que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto

de la nota del articulo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)* sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 2 de agosto de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 3 de septiembre de 2012, el recurrente, reitera las argumentaciones efectuadas en su escrito de impugnación.

Asimismo, se dio traslado del informe complementario presentado por el Registrador por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha el día 7 de septiembre de 2012.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don José Luis Torres Fernández, Delegado de Economía y Hacienda de Madrid, en nombre y representación de la Administración General del Estado, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de octubre de 2012, en el que reitera la fundamentación jurídica realizada con motivo de la impugnación de la minuta.

Añade que la resolución recurrida, para justificar la minuta realizada (salvo en lo relativo a la nota de afección fiscal que sí viene contemplada expresamente en el Real Decreto 1427/1989) insiste en la aplicación analógica de las normas reguladoras del arancel registral. Ciertamente los Tribunales de Justicia y la propia Dirección General de los Registros y del Notariado han admitido en ocasiones la aplicación de la analogía en la interpretación de los aranceles registrales dado que, aunque se trata de una figura considerada como cuasi tributara por su propia naturaleza, no puede reputarse un tributo al que sea extensible la prohibición de la analogía estipulada en el artículo 14 de la Ley General Tributaria.

Asimismo, señala que esa misma naturaleza cuasi tributaria, unida a los principios de seguridad jurídica y publicidad que rigen los aranceles, siendo fiel exponente la propia regla séptima del anexo II del Real Decreto 1427/1989, complementado con la competencia exclusiva del Consejo de Ministros para fijar los aranceles mediante Real Decreto, conforme a la disposición Adicional Tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, hace que dicha posible aplicación analógica deba interpretarse con carácter restrictivo.

A su juicio, en el presente caso no sólo se hace un encaje de una operación registral no contemplada en el arancel en uno de los supuestos indicados en el mismo, sino que además se fija una cuantía distinta a la señalada en el propio arancel para la operación registral que se considera equivalente a la realizada, lo cual excede de lo que debe reputarse como aplicación analógica de una norma hasta convertirse en una verdadera creación de arancel por quien carece de competencia para ello.

El recurrente señala que la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado debe reputarse superada por el tiempo transcurrido desde que se aprobó la reforma del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 2537/1994, pues no puede hablarse ya de un olvido del órgano competente en la modificación del arancel para contemplar dichas operaciones registrales, no sólo porque el cauce para lograr dicha actualización es el de la propuesta por la Comisión de Seguimiento del artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 al Ministro de Justicia para actualizar dicho Real Decreto sino porque recientemente se ha reformado el Real Decreto 1427/1989 sin haberse introducido arancel alguno por dicha operación registral, por lo que es evidente la voluntad del órgano competente para aprobar los aranceles de no contemplar ninguno para las operaciones registrales referidas que no tienen contemplado arancel alguno.

Finalmente, manifiesta que la resolución confunde dos principios claramente diferenciados, como son el derecho al devengo del arancel, con independencia de si la operación registral se lleva a acabo de oficio o a instancia de parte (art. 591 del Reglamento Hipotecario), con la necesidad de que dicha operación registral para devengar arancel tenga que tenerlo señalado en la normativa correspondiente, razón por la cual en la reforma del Real Decreto 1612/2011 se incidió en la expresión «con independencia de su modo de tramitación», reforzando la prohibición de minutar por operaciones que no contemplan arancel alguno.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Madrid número 54, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de noviembre de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, el Registrador manifiesta:

1. Con relación a la nota marginal de la referencia catastral existe un error en su escrito de contestación al recurso, ya que la nota marginal lo que hace constar es la referencia catastral que consta en el documento. Pero, en cualquier caso, tanto la constancia de la referencia catastral como la de su falta por nota al margen de la inscripción son conceptos minutables por los motivos alegados tanto en el escrito inicial de contestación al recurso como en la resolución ahora apelada.

2. Con relación a la nota marginal de afección al impuesto, señala que el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tiene como final evitar que el impuesto devengado pueda no pagarse y por ello su apartado primero establece que los bienes transmitidos quedan afectos al pago cualquiera que sea su poseedor, salvo que éste sea un tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y para que esto sea efectivo ordena a las oficinas liquidadoras que hagan constar el importe que debiera girarse de no mediar una exención y ordena al registrador que haga constar por nota marginal la afección al pago cualquiera que sea su titular. Destaca el párrafo 1.º que habla de tercer poseedor y el párrafo segundo que habla de titular y ello porque la única manera de evitar la figura de un tercer poseedor protegido es haciendo constar previamente la existencia de la afección de los bienes al pago del impuesto.

Por otro lado, manifiesta que si como se alega en el recurso no cabe duda de la exención por ser administración pública el adquirente, no se entiende por qué se presenta a liquidar un documento que contiene una exención tan indubitada.

3. Respecto a la información continuada, el Registrador se refiere al coste del fax. Se ha minutado esa cantidad por ser práctica corriente en cualquier oficina teniendo en cuenta que el importe exacto del fax no puede saberse en el momento de hacer la minuta.

En todo lo demás, el Registrador se remite a su escrito inicial y a la resolución ahora apelada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012, 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010, 31 de mayo de 2010, 10 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de permuta y adscripción a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, concretamente si procede minutar por los conceptos nota de referencia catastral, validación geobase, afección fiscal y nota de información continua.

Segundo. Nota de referencia catastral.

Respecto del concepto «nota referencia catastral», se señala en el recurso de apelación que la referencia catastral sí constaba en los documentos a inscribir, por lo que no había que practicar la nota marginal que el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, limita a los casos en los que falte la aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto.

Comprobada en el expediente la escritura, en efecto constan las referencias catastrales de las fincas, por lo que no procede extender nota marginal de no aportación de referencia catastral.

Tercero. Validación Geobase.

Respecto a la procedencia de la minutación del concepto «validación geobase». Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 2 de agosto de 2012 que la nota marginal de identificación gráfica de la finca es aquélla operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción. «Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca 1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo,

devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3,2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario). Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Validación Geobase».

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a las notas de afección fiscal, este Centro puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión, debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente éste órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

No obstante lo anterior, respecto a las notas de afección, conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «Por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, 27 de diciembre de 2011.

La necesidad de constancia de la nota marginal de afección marginal de afección fiscal, viene exigida no solo en el ámbito hipotecario de manera

expresa, si no también es ordenada en la legislación fiscal. El artículo 5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados lo menciona expresamente para todas las modalidades del gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados. Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido, el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el liquidador.

Así la Sentencia de 4 de junio de 1994, trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la Sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006, afirma que: «los Registradores de la Propiedad o Mercantiles, debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «…tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las juntas de compensación …») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones o otras opera-

ciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08), Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos, se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la minutación de las notas de afección fiscal.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 10 de julio de 2012 y Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Quinto. Nota de información continua.

Respecto al concepto «Nota información continua» igualmente debe recogerse lo señalado por el Colegio de Registradores. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010, 31 de mayo de 2010, 10 de agosto de 2012, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarias y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 22 de la Ley Hipotecaria, recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa si está prevista en

el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001 y por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registro y del Notariado en resoluciones en 3 de mayo de 2000, 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010, que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado, el interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de este, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario – que actúa por cuenta del interesado de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos justificados que le ha ocasionado la remisión del fax conforme a la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado antes mencionada.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registro y del Notariado en resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997, 24 de noviembre de 2011, 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo segundo del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyos formas es la nota simple) serán de cargo de quienes la soliciten, en el caso objeto de este recurso, el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador, serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento por que dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquel a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –art. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo segundo de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimare el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don José Luis Torres Fernández, Delegado de Economía y Hacienda de Madrid, en nombre y representación de la Administración General del Estado, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de abril de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Javier García Rodríguez, Delegado de Economía y Hacienda de Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ourense número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de mayo de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1 el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de junio de 2012, don Javier García Rodríguez, Delegado de Economía y Hacienda de Ourense, impugna la minuta 1051, giradas por el Registro de la Propiedad de Ourense número 1, por importe de 61,90 euros.

En su escrito de recurso señala que el artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, dispone que «La Dirección General del Catastro, los Registros de la Propiedad y los restantes registros o archivos públicos deberán facilitar de forma gratuita, a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a requerimiento de ésta, la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a la misma o dependientes de ella, así como todos aquellos datos o informaciones que sean necesarios para la adecuada gestión o actualización del Inventario General, o para el ejercicio de las potestades enumeradas en el artículo 41 de esta Ley. De igual forma, podrán recabar esta información las Administraciones públicas y los organismos públicos, a través de sus presidentes o directores, respecto de sus bienes».

Manifiesta que las certificaciones se solicitaron al amparo de lo establecido en dicho artículo y en el curso de la tramitación de distintos expedientes de investigación patrimonial, tal y como puso de manifiesto en la solicitud que se hizo de dichas certificaciones. Y las certificaciones han de facilitarse de forma gratuita para el caso presente.

Por otro lado, se señala que la factura presenta incorrecciones en cuanto al concepto «3.1 canc.afección» teniendo en cuenta que lo que se solicitó fueron certificaciones registrales y no la práctica de asiento alguno, ni de cancelación, ni de cualquier otra naturaleza.

II

Doña Francisca Núñez Núñez, Registradora de la Propiedad de Ourense número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de junio de 2012.

En dicho informe la Registradora señala, en cuanto a la alegación de que las certificaciones han de facilitarse de forma gratuita, que la cuestión que se suscita es el alcance que debe darse al concepto de «información», es decir, sin incluye sólo las notas simples informativas o también las certificaciones. A su juicio, la gratuidad debe referirse únicamente a las notas informativas en base a los siguientes argumentos:

1.º La legislación hipotecaria dentro del concepto de publicidad formal del Registro distingue entre información registral y certificaciones, cada una de ellas con un valor jurídico distinto y con una regulación propia y específica. Así resulta claramente de la propia Ley Hipotecaria que en el título VII bajo la rúbrica «de la Publicidad de los Registros», en la sección primera «De la información registral» regula las notas simples informativas y la exhibición de libros, mientras que en la sección segunda «De las certificaciones» procede la regulación de las mismas. Resulta pues, que de dentro del concepto «información registral» (sección primaria) la legislación hipotecaria no incluye las certificaciones, que son regu-

ladas en sección diferente y bajo diferente epígrafe y, por tanto, tampoco pueden incluirse dentro de la «información» del artículo 64.

2.º Debe tenerse en cuenta también el distinto tratamiento que, dentro del procedimiento registral, tiene la solicitud de nota simple informativa y la solicitud de certificación. El escrito de solicitud de nota simple no puede nunca provocar un asiento de presentación en el Libro Diario ni a la cancelación de cargas caducadas a diferencia de lo que ocurre con la solicitud de certificación. Así, conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, el Registrador no puede incluir en la certificación asientos ya caducados y a este efecto «se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla». Y en relación a ello el artículo 416 párrafo tercero del propio Reglamento Hipotecario, establece que «…se presentarán en el Diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando al certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente»: Por tanto, en caso de existir algún asiento caducado y pendiente de cancelar en el historial registral de la finca cuya certificación se interesa, el Registrador debe proceder a la presentación en el Libro Diario del escrito solicitud a la cancelación del asiento caducado en los términos que resultan de los referidos artículos.

3.º Las reducciones y bonificaciones en materia arancelaria tienen carácter excepcional, por lo que han de ser interpretadas restrictivamente, sin que puedan ser objeto de aplicación extensiva o analógica. Aplicar la gratuidad del artículo 64 a las certificaciones, no sólo supone una interpretación extendida en cuanto al concepto de información que utiliza el citado artículo sino también en cuanto a los números del arancel a aplicar, pues dicha gratuidad se extendería al asiento de presentación y a la nota marginal de cancelación de cargas caducadas, regulados no en el número 4 relativo a la publicidad formal, sino en los números 1 y 3 respectivamente del Real Decreto 1427/1989.

El segundo motivo de impugnación de la minuta se refiere a incorrecciones en cuanto al concepto de derecho reflejado 3.1 Canc. Afección. En relación a este punto la Registradora señala que debe tenerse en cuenta el ya citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario que prevé la cancelación de oficio de los asientos caducados, cancelación que se entiende solicitada por el sólo hecho de pedirse la certificación. En el presente caso se procedió, antes de expedir la certificación, a la cancelación de seis notas de afección fiscal, según consta en la propia certificación y según resulta de los Libros del Registro. Y dicha cancelación es susceptible de minutación al presentante de la solicitud según reiterada jurisprudencia del Colegio de Registradores y de la Dirección General de los Registros del Notariado, así como el correspondiente asiento de presentación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don Javier García Rodríguez, Delegado de Economía y Hacienda de Ourense, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de junio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Javier García Rodríguez, Delegado de Economía y Hacienda de Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de octubre de 2012. En dicho recurso reitera las argumentaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que han sido recogidas en los hechos de esta resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Francisca Núñez Núñez, Registradora de la Propiedad de Ourense número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, la Registradora señala que el recurrente no alega ningún argumento nuevo o distinto de los señalados en su escrito inicial y que pueda desvirtuar el contenido de la resolución recurrida. Por ello, se remite a los fundamentos de derecho de la misma, que comparte en su integridad y da por reproducidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 225 de la Ley Hipotecaria y 353 del Reglamento Hipotecario; artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de diciembre de 1999, 22 de enero de 2002, 22 de mayo de 2003 y 29 de julio de 2009.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de certificación como consecuencia del requerimiento por parte de la Dirección General del Patrimonio del Estado en el seno de un expediente de investigación patrimonial. Se impugna asimismo el concepto de cancelación de afección fiscal caducada.

Segundo. Expedición de certificación.

Como se señalaba en el fundamento jurídico anterior, la primera cuestión es determinar si es minutable o no la expedición de la Certificación como consecuencia de requerimiento por parte de la Delegación de Economía y Hacienda de Ourense, Sección del Patrimonio del Estado.

En esencia, el recurrente cita el artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, invocando la gratuidad. Sin embargo, tal precepto se refiere a la obtención de información. La información propiamente dicha se solicita y proporciona a través de la denominada «Nota Simple Informativa». Así el título VII de la Ley Hipotecaria «De la publicidad de los Registros», consta de dos secciones, la primera denominada «De la información registral» y la segunda «De las certificaciones». Según la dicción literal del artículo 64 citado, éste no puede referirse más que a la «Información registral» regulada en la sección primera; pero no a las «certificaciones» reguladas en la sección segunda.

Una certificación no es una simple información. Es un documento público firmado por funcionario competente-el Registrador de la Propiedad– (art. 1.216 del Código Civil).

Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria «La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero o por certificación del Registro». Y, además, su expedición permite practicar las cancelaciones que señala el número 3 del artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Quiere ello decir que existe una diferencia sustancial y formal entre «información» y «certificación». En el caso presente, la Delegación de Economía y Hacienda solicita voluntariamente certificación literal y no simple información. Por tanto, procede la minutación de lo expedido según lo solicitado, conforme al número 4.1.*a)* del anexo I del arancel de Registradores de la Propiedad, esto es, 9,01582 euros por finca.

Debe recordarse en este punto la interpretación estricta que en materia de reducciones reconoce esta Dirección General al señalar que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo (STS Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986, y Resolución de esta Dirección General de 13 de diciembre de 1999 y 22 de mayo de 2003).

Tercero. Cancelación asientos caducados.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica

de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Por ello, en este punto se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Javier García Rodríguez, Delegado de Economía y Hacienda de Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de abril de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Promosol 99, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de agosto de 2012, don ....., en nombre y representación de «Promosol 99, S.L.», impugna la factura núm. 621, por importe de 1.784,47 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras número 3.

En su escrito el recurrente considera, en cuanto a la cancelación de hipoteca, que la bonificación que se debe tener en cuenta es de un 90%, como viene regulado en el Real Decreto 1612/2011, el cual le es de aplicación puesto que el ámbito de la norma es el general arancelario. Por lo tanto habría de aplicarse lo estipulado en el artículo segundo, apartado *g).*

Las bonificaciones arancelarias aplicadas (60% del arancel) vienen recogidas en una Ley marco «saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero», el Real Decreto-ley 18/2012. Según el recurrente, y en base a lo dispuesto en la Exposición de Motivos de dicha norma, es evidente que esta ley está hecha para un ámbito de actuación muy específico: las reestructuraciones inmobiliarias provenientes de las entidades de crédito; es decir, no todas las cancelaciones.

En segundo lugar no está de acuerdo con la minutación por «notas de afección» y «cancelación afecciones» y recoge el artículo 5-2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Real Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

Finalmente, respecto a las notas simples informativas, el recurrente afirma que no se han pedido, por lo que renuncian a ellas y, en consecuencia, no deberían facturarse.

II

Don José Soriano Ramírez, Registrador de la Propiedad de Algeciras número 3, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de agosto de 2012.

En dicho escrito, el Registrador señala:

I. Cancelación de hipoteca. Manifiesta que el hecho de que el recurrente alegue que la base a tener en cuenta para la cancelación de hipoteca ha de bonificarse en un 90% como señala el Real Decreto 1612/2011 y no el 60% aplicado en la minuta recurrida que es el que establece la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, se debe a que parte del error de entender que esta disposición adicional solo es aplicable a los supuestos de novación, subrogación y cancelación de operaciones en las que previamente hay un traspaso de activos financieros como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y no a toda novación. Cancelación y subrogación, como entiende la minuta impugnada así como el Colegio de Registradores y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

1. La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, en su párrafo segundo dice lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

2. La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en comunicación de 22 de mayo de 2012 interpreta el texto de la siguiente manera:

– Se aplicará el número 2.2 del arancel.

– Se tomará como base el capital inscrito (principal garantizado) del derecho real de hipoteca reducido al 60% de su importe.

– Los derechos arancelarios mínimos por las inscripciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca son de 24 euros.

– Esta regla será aplicable a todas las inscripciones de novación, subrogación de acreedor o cancelación de hipoteca, tanto en supuestos en que no haya de hacerse constar previamente traspaso de activos financieros o inmobiliarios como incluso cuando haya de hacerse constar previamente dicho traspaso.

– Si en los casos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca se hubiera de hacer constar adicionalmente la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, sólo se devengarán los honorarios por las inscripciones de novación, subrogación y cancelación por lo que las operaciones previas no son minutables.

– Con esta nueva regla arancelaria se entiende superada por identidad la regulación contenida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y, consecuentemente, el desarrollo reglamentario contenido en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Instrucción de 31 de mayo de 2012 sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, interpreta que el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, cancelación o subrogación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos quedan excluidos los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

II. Nota de Afección Fiscal. Señala el Registrador que entiende el recurrente que no procede extender 21 notas de afección fiscal (una respecto de cada finca), en caso de cancelación de hipoteca y, por tanto, tampoco su minutación, pues alegó la exención del pago del impuesto. La procedencia de facturar honorarios por las operaciones planteadas está regulada en el número 3.3 del arancel. Son los artículos 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

y Actos Jurídicos Documentados, 79 de la Ley General Tributaria, 5 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 254 de la Ley Hipotecaria los que contemplan la procedencia de la práctica de estos asientos registrales. Y en materia de cancelaciones de notas marginales de afección, el artículo 353 número 3 del Reglamento Hipotecario señala que procede la práctica de dichas cancelaciones.

Las notas de afección fiscal se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel. En este caso la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación, por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y la doctrina vigente en el presente caso, no sólo la normativa hipotecaria sino también la normativa tributaria (art. 5 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados), la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III. Cancelación de Asientos Caducados. Se cancelan por caducidad las notas de afección fiscal de las inscripciones 3a y 4a de cada una de las fincas por haber transcurrido el plazo legal de cinco años. Esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones. Debe recordarse que del artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento, en este caso de cancelación, implica la cancelación de los asientos caducados con el fin de favorecer la claridad registral sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. La caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal. El principio de rogación que informa el sistema registral, precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado que dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquélla cuándo aquella se encuentre caducada.

IV. Nota simple informativa. El recurrente considera no procedente pero hay que tener en cuenta lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria: «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del titulo, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con él reflejado en el título, librará nota simple informativa.» En el caso objeto de este recurso, además de modificarse la situación jurídica de la finca, se extiende nota de afección fiscal que origina tal discordancia y justificaría la expedición de la correspondiente nota simple que cumple el principio de rogación registral pero no se emite de oficio por el Registrador, sino como consecuencia de la presentación de un título en el Registro por el interesado. Hay una actuación profesional del registrador y debe devengar los oportunos honorarios conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de septiembre de 2012, el recurrente realiza las siguientes alegaciones:

1. Minutación de la cancelación de hipoteca. Sobre la exposición de motivos dada por el Registrador, el recurrente no tiene objeción alguna sobre el primer punto. En lo relativo al segundo apartado, el Registrador ofrece el punto de vista de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y éste no es compartido por la parte recurrente y, por último, en cuanto al tercer punto, el Registrador realiza una interpretación del criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado discordante con lo que, ajuicio del recurrente, dice la Instrucción. Al referirse a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 a «todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca» se refiere a todas las de aplicación en el ámbito del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; es decir, operaciones realizadas como consecuencia del saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se hayan o no se hayan traspasado previamente los activos financieros o inmobiliarios objeto de inscripción. La Dirección General de los Registros y del Notariado acota el ámbito de la norma a solamente procesos de reestructuración y saneamiento. Se refiere a todas las operaciones de reestructuración de entidades financieras. No es necesario para cobrar el arancel bonificado al 60% que la entidad financiera haya traspasado previamente ese activo inmobiliario.

Lo que, en opinión del recurrente, quiere decir la Dirección General de los Registros y del Notariado es que, como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se aumenta el arancel a una bonificación a sólo el 60% del capital, en vez de bonificar el 90%, como es el tipo general, ya que no podrán cobrar honorarios por las operaciones de transmisión previa de bienes o derechos como consecuencia de este tipo de operaciones. Se trataría de un arancel no asimilable al caso general de las cancelaciones hipotecarias.

2. Nota de afección fiscal/Cancelación afección y a las Notas simples informativas. El recurrente manifiesta su desacuerdo con lo expuesto por el Registrador y su intención de ratificarse en lo planteado en su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Promosol 99, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de

Justicia el día 29 de noviembre de 2012, en el que reitera las argumentaciones esgrimidas en los escritos de impugnación y alegaciones presentados en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que dio lugar a la Resolución ahora objeto de apelación y que han sido recogidas en los hechos anteriores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Algeciras número 3 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, constando su recepción con fecha 10 de diciembre de 2012, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 5 y 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 27 de diciembre de 2011, 1,4 y 15 de marzo de 2013 y la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos nota de afección fiscal, cancelación afección y nota simple informativa.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Y como expuso también la Resolución colegial la minuta debe ser corregida en uno de los conceptos de cancelación de hipoteca donde se tomó como base la cantidad de 82.814,49 euros cuando debió tomarse 82.514,40 euros. Procede por lo tanto la confirmación de la Resolución del Colegio de Registradores y la desestimación del recurso en este punto.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de

los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011,

sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles

debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Imuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Imuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la

afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Quinto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán

lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

En el presente caso, como indicó la Resolución ahora objeto de apelación, en lugar del cobro de 42 notas de afección fiscal caducadas procede el cobro de treinta y ocho. En consecuencia, se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación.

Sexto. Nota Simple informativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Promosol 99, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de abril de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de agosto de 2012, doña ....., impugna la factura número 2943, por importe de 92,33 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1.

En su escrito de recurso la recurrente manifiesta que el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece en su anexo I, número 2 apartado *g)* que el arancel aplicable a las escrituras de cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, se tomará como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%. En todo caso, establece que el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,040484 euros.

De la escritura de cancelación objeto de registro, se desprende la amortización de la totalidad del préstamo. Es decir, que el capital pendiente de amortizar es cero, por lo que el importe del arancel global aplicable es de 24,04 euros, sin perjuicio de las rebajas o reducciones que procedan. No obstante, el Registrador invoca para el cálculo de su minuta el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, obviando que dicho Real Decreto-ley versa sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero. Es evidente que el Real Decreto-ley 18/2012, tiene su aplicación en el saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero y que, en lo referente a aranceles notariales y registrales, en su Preámbulo expone literalmente: «…se moderan los aranceles notariales y registrales

que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades…». Por lo que la pretensión de aplicación extensiva de la disposición adicional segunda al caso presente es impropia.

El Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, establece un arancel de 3,01 euros por las «notas de afección en garantía de débitos fiscales». Dado que en este caso no existe débito fiscal alguno dada la exención del acto, carece de sentido el cargo por una nota de afección por garantía fiscal.

Se indica un importe de 12,02 euros por cancelación de 4 unidades, no expresándose de qué unidades se trata, y que la parte recurrente ignora, lo que produce una evidente indefensión. Y es contraria a la Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La recurrente expresa que tampoco ha solicitado «Nota Simple Informativa» alguna ni ha recibido ninguna «Información Fax», por lo que sus respectivos cargos deberían hacerse, si procede y se estima oportuno, a quien lo haya iniciado, instado o recibido.

II

Don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de septiembre de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que la minuta se ha girado conforme al Real Decreto-ley 18/2012, sobre la base del capital reducido al 60%, es decir, 45.465,62 euros con la bonificación del 5% del Real Decreto 1612/2011. No se han girado honorarios por las transmisiones previas.

El resto de los conceptos minutados son los de asiento de presentación (número 1), nota de afección fiscal de extensión obligada (número 3.3), la cancelación de cuatro afecciones fiscales (número 3.3), la expedición de nota simple informativa (número 4.INF) y la información previa a petición del Notario autorizante con la nota correspondiente al margen de la finca (número 4.IFFN).

Considera correcta la minuta emitida y se reitera en su contenido.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 10 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de septiembre de 2012, la recurrente alega que el informe del Registrador en nada desvirtúa los Fundamentos de Derechos que constan en su reclamación inicial.

No obstante lo anterior si, como manifiesta el Registrador, determinados cargos se producen a instancia del notario autorizante, parece oportuno, según dispone en el anexo II, Norma octava 2, del Real Decreto 1427/1989, se dirija a dicho funcionario a sus efectos,

ya que la recurrente ha abonado la minuta notarial que incluye un concepto de «gestión notarial» que corresponde a trámites registrales.

IV

Por Resolución de 6 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012, en el que manifiesta que de la escritura de cancelación objeto de registro se desprende la amortización de la totalidad del préstamo, es decir, que el capital pendiente de amortizar es cero, por lo que el importe del arancel global aplicable es de 24,04 euros, sin perjuicio de las rebajas o reducciones que procedan.

Asimismo, la recurrente reitera como ya hizo en la fase de impugnación de la minuta, que no es aplicable al caso presente el Real Decreto-ley 18/2012, invocado por el Registrador.

La recurrente también se refiere a la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de este Centro Directivo y recoge el punto Segundo, apartado A que determina: «en los supuestos de cancelación, por capital inscrito se entenderá el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación». A su juicio, en este caso y en interpretación lógica y literal de las palabras (art. 3 del Código Civil) el capital garantizado es de cero euros, puesto que se ha reembolsado el importe total del préstamo, según consta en el documento notarial de cancelación de hipoteca, y sería absurdo garantizar un capital por encima del real, que es de 0 euros en el momento de la cancelación total, de donde resulta que el importe de los honorarios de Registro por cancelación sería de 24,04 euros.

En segundo lugar, en cuanto a la nota de afección fiscal, la recurrente señala que en este caso no existe débito fiscal alguno por la propia exención del acto, como está justificado documentalmente por lo que carece de sentido el cargo por una nota de afección por una garantía fiscal cuando la carga es inexistente.

En tercer lugar, se indica un importe de 12,02 euros por cancelación de afección de 4 unidades, no expresándose de qué «unidades» se trata, lo que ignorado por ella produce una evidente indefensión.

Finalmente, señala que no solicitó «nota simple informat» alguna ni se ha recibido ninguna «información fax», por lo que sus respectivos cargos deberían hacerse a quien lo haya iniciado, instado o recibido.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2012, el Registrador señala que los términos del Real Decreto-ley 18/2012, son lo suficientemente claros para que su sentido propio no ofrezca duda alguna. En la cancelación de préstamos hipotecarios a efectos de arancel la base es el 60% del principal no cancelado. Se ha aplicado a esta base la escala variable con las reducciones legales oportunas.

En cuanto a la nota de afección fiscal señala que ésta es un corolario necesario del sistema de autoliquidación. El interesado autoliquida el documento y eso le permite solicitar la inscripción. El liquidador no emite pronunciamiento alguno, se limita a hacer constar que el documento ha sido debidamente presentado y está pendiente de comprobación. Esta es la única declaración fiscal que el Registrador posee y la única que puede tener en cuenta. En consecuencia, salvo infracción de las obligaciones que le impone la ley, la práctica de la nota de afección fiscal es ineludible. El Registrador no puede invadir las competencias de la Administración fiscal y declarar firme la autoliquidación. Los honorarios por este concepto son fijos.

Y como expresa la resolución impugnada las cancelaciones de asientos caducados se entienden solicitadas al presentarse el título y constan en el expediente cuáles han sido las cancelaciones practicadas, 4 en total. Siendo los honorarios por este concepto fijos.

Respecto a la nota simple informativa se remite a la propia resolución impugnada.

Finalmente, señala que la nota informativa de fax ha sido solicitada por la notaría y se ha despachado y minutado conforme a las instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Colegio de Registradores. Por ello, asume y acepta la estimación parcial que se contiene en la resolución impugnada en el sentido de que los gastos originados han de ser justificados y minutados separadamente en concepto de suplidos, y así se ha comunicado al interesado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en

la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 5 y 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 27 de diciembre de 2011, 1,4 y 15 de marzo de 2013 y la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos nota de afección fiscal, cancelación afección, nota simple informativa e información fax.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Aunque el Registrador ha consignado una cantidad inferior a la que correspondería en la minuta, como también indica la Resolución colegial, dada la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el artículo 89.2 de la

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede mantener el importe de 59,27 euros que figura en la minuta inicialmente impugnada.

Por lo tanto, se desestima el recurso en este punto.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463)

estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Quinto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a

fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador.

Sexto. Nota Simple informativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

Séptimo. Información fax.

En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Respecto a la nota de información continuada [art. 354-*a)* del Reglamento Hipotecario], la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por

el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario – que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre

se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.»

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de abril de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de agosto de 2012, presentado en la misma fecha en el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 1 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de septiembre de 2012, don ....., impugna la factura número 256 por importe de 131,67 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 1.

En su escrito de recurso el recurrente manifiesta que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, establece que: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

En la citada minutada se incluyen, aparte de los conceptos 2.2 establecidos en el Real Decreto, una primera línea de arancel número 1.0 y las dos últimas líneas del arancel número 3.3, las cuales no están contempladas en el Real Decreto, por lo que deben ser eliminadas de la minuta.

Por otra parte, la primera línea del arancel 2.2, con base 33.897,08 euros y honorarios de 50,530094 euros, después de realizar los cálculos según la legislación vigente que se indica en la minuta, no coincide con el resultado facturado, por lo que se solicita su revisión y el desglose del cálculo.

II

Don Aurelio Martín Lanzarote, Registrador de la Propiedad de Toledo núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de septiembre de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario, textualmente dice: «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho arancel, no devengarán ninguno».

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, a que se refiere el escrito del recurrente, sólo se refiere a los asientos de inscripciones del número 2.2 del arancel y no a los demás asientos que se han practicado para el despacho del documento.

En el caso del presente recurso también se ha aplicado el número 1 del arancel al asiento de presentación practicado y el número 3.3 por las notas marginales de afección fiscal puestas en las tres fincas. En concreto, tres notas al margen de la inscripción de cancelación practicada y seis notas –dos por finca– de cancelación de notas de afección fiscal caducadas. Y cita al respecto la Resolución de 19 de agosto de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Con respecto al asiento de cancelación practicado y, de conformidad con el Real Decreto citado, se ha tomado como base para la aplicación del número 2.2 del arancel,

el 60% del capital garantizado con la hipoteca en el momento de la cancelación, que con respecto a la primera finca era de 56.495,14 euros, por lo que la base aplicada corresponde a la cantidad de 33.897,08 euros.

Por ello, el Registrador considera totalmente correcta la aplicación del arancel en el caso objeto de recurso.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 18 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de septiembre de 2012, el recurrente, en cuanto a la afirmación del Registrador de haber aplicado la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, a los asientos de inscripciones del número 2.2 del arancel, alega que la inscripción sólo debería devengar los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores. Sin embargo, en la minuta se han incluido los aranceles 1.0 y 3.3, entendiendo que dichos aranceles no pueden ser devengados, ya que forman parte de la inscripción.

Además señala que el Registrador hace referencia al artículo 589 del Reglamento Hipotecario destacando la primera parte pero no considera su parte final que dice que las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho arancel no devengarán ninguno, y en el caso de una operación de inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, según la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, sólo tiene señalado honorarios para el arancel 2.2 y no para el 1.0 ni para el 3.3.

El artículo 591 del Reglamento Hipotecario señala que cuando los asientos del registrador deban practicarse de oficio, no se entenderán que son gratuitos salvo disposición expresa en contrario, y dicha disposición es el Real Decreto-ley 18/2012.

A juicio del recurrente, la referencia que hace el Registrador en su informe a la Resolución de 19 de agosto de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado no debe ser tenida en cuenta ya que la fecha de dicha resolución es anterior a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, por lo cual la resolución no recoge lo establecido en él.

Tampoco está de acuerdo con la cantidad consignada por el Registrador partiendo de la aplicación del número 2.2 del arancel, que tomando como base la cantidad de 33.897,08 euros da un importe de 70,9184 euros y esta cantidad una vez reducida al 70% (arancel número 2.2.*c)* y con la rebaja posterior del 5% se obtiene un importe final de 47,1610951 euros y no 50,530094 euros como se ha devengado en la correspondiente minuta.

IV

Por Resolución de 6 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012, en el que solicita se modifique la minuta en el sentido de corregir uno de los conceptos de cancelación de hipoteca, ya que debería haberse cobrado 47,16 euros y no 50,530094 y se eliminen los conceptos asiento de presentación, notas afección y nota de cancelación de afección que, a su juicio, no debieron cobrarse como ya fundamentó también en la fase de impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Aurelio Martín Lanzarote, Registrador de la Propiedad de Toledo número 1 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012, el Registrador ratifica su informe y los fundamentos de derecho recogidos en la Resolución del Colegio de Registradores ahora impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la

disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 27 de diciembre de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos asiento de presentación, nota de afección fiscal y cancelación de afección.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Por lo tanto, se desestima el recurso en este punto.

Cuarto. Asiento de presentación.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, que establece que «se

devengarán 6,010121 cualesquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación. En este sentido se pronuncia esta Dirección General en Resoluciones, entre otras, de 20 de marzo de 2002, 27 de junio de 2006, 27 de junio de 2006, 27 de diciembre de 2011 y la Subsecretaría de Justicia en Resolución de 2 de agosto de 2012. En consecuencia, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Quinto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de

marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley

General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Sexto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la

práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de abril de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de septiembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 27 de septiembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 2069 y 2070, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por importe de 124,21 euros y 120,96 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar

reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2012.

En su informe el Registrador señala que en el presente caso se trata de sendas escrituras de cancelación de hipoteca, cuyas minutas han sido realizadas con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

En cuanto a las alegaciones efectuadas en dicho escrito de impugnación, informa el Registrador que en ambas minutas el concepto de cancelación de hipoteca se ha facturado con arreglo al número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros, tal como se indica en la disposición adicional segunda citada y en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la aplicación de la misma, haciéndose constar expresamente que en dicha Instrucción se establece literalmente: «Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012. Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

En relación a la petición subsidiaria, recuerda el Registrador que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artícu-

lo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene en su integridad las facturas impugnadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de octubre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la Exposición de Motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 13 de diciembre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables

en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera íntegramente en los motivos ya expuestos en su informe en defensa de las minutas y que se transcriben en la resolución recurrida a la que se remite, añadiendo que la posición mantenida por el Registro y por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, está fijada con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segundada del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición segunda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real

Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 16 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1 Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de abril de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 5482, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 89,91 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo

caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2012.

En su informe el Registrador señala que en la factura recurrida y por lo que se refiere al concepto de cancelación de hipoteca, único que es objeto de impugnación, el Registrador ha aplicado como base de cálculo el capital inscrito en el Registro sobre el que se realiza una reducción al 60% y con una reducción adicional del 5%, todo ello de conformidad con el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

Sobre la pertinencia o no de la aplicación del mencionado Real Decreto-ley, es esclarecedora la redacción literal de su disposición adicional segunda, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Claramente se deduce que la aplicación de la mencionada regulación se hace «incluso» cuando previamente se deban hacer constar operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Luego si no hubiera que hacerlas constar, también es aplicable.

Estos mismos criterios son marcados por la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de dicha disposición adicional segunda: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicable a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por otra parte, y en contra de lo que sostiene la recurrente, en la disposición derogatoria única del mencionado Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se establece que: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley».

En relación a la falta de aplicación de las bonificaciones contenidas en los aranceles, el Registrador manifiesta que ha aplicado la bonificación del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene el criterio de las minutas impugnadas en los términos expresados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de octubre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades finan-

cieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 20 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 13 de diciembre de 2012, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de enero de 2013, el Registrador manifiesta que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y

el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones", del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redac-

ción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 19 de abril de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de septiembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el 27 de septiembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 7149, 7150, 7151, 7152 y 7153, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 114,90 euros, 141,91 euros, 137,64 euros, 100,62 euros y 102,75 euros respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un pro-

ceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por apli-

cación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2012.

En su informe el Registrador afirma que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, es aplicable a cualquier tipo de cancelación y, por tanto, debe tomarse como base el 60% del capital inscrito. Por capital inscrito ha de entenderse el principal garantizado por la hipoteca que figure reflejado en el Registro de la Propiedad.

Los criterios expuestos son acordes con la interpretación que de dicha disposición adicional hace la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de noviembre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 11 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de enero de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de enero de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de enero de 2013 el Registrador da por reproducido, a efectos de alegaciones, el contenido de la Resolución emitida por el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido tras-

paso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta salvo en el caso indicado por la Resolución colegial (factura 7153) que se tomó una base errónea y procede la rectificación.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2. El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones,

sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de abril de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de junio de 2012, presentado en la Oficina de Correos en la misma fecha, recibido en el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 16 el día 19 de junio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de julio de 2012, don ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.», impugna la factura número 1003, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 16, por importe de 4.200,82 euros.

En dicho escrito la parte recurrente señala que en la minuta se consignan los siguientes conceptos y los derechos devengados por los mismos:

– Ampliación de hipoteca: Arancel, 2.2. Base, 5.745.066,60 euros. Honorarios, 1.084,169094 euros.

– Novación hipoteca: Arancel, 2.1. Base, 3.292.043,00 euros. Honorarios, 979,484308 euros.

– nota capital pendiente: Arancel, 3.1. Base 32.920.434,00 euros. Honorarios, 1.090,836969 euros.

Considera la parte recurrente que los importes facturados son excesivos.

Por lo que se refiere a la ampliación de hipoteca, para efectuar el cálculo de honorarios, el Registro toma el total capital ampliado (5.745.066,60 euros) y lo divide entre dos, al entender que se trata de una ampliación de dos préstamos hipotecarios concedidos por dos entidades bancarias. A dicha base (2.872.533,30 euros), una vez aplicada la escala establecida en el arancel 2.1, le corresponden unos honorarios de 760,820377 euros que, una vez aplicadas las reducciones previstas en el tercer párrafo de dicho arancel 2.1 (5%) y en el arancel 2.2 (75%) quedan en 542,084518613 euros. Finalmente, este importe se ha multiplicado nuevamente por dos, resultando el importe establecido de 1.084,169094 euros.

El Registrador considera que se trata de una ampliación de dos préstamos hipotecarios diferenciados concedidos por dos entidades bancarias. De la lectura de la escritura inicial de constitución del préstamo sindicado como de la presente escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario, se evidencia que estamos ante un único préstamo inicial y ante una única ampliación de préstamo hipotecario, toda vez que el total importe del préstamo de referencia y de su ampliación lo constituyen las aportaciones de entidades prestamistas al 50%. Pero esta distribución no desvirtúa el hecho de que se trata de una única ampliación de un único préstamo hipotecario. En todo momento se está tratando de un préstamo único y de la ampliación de un préstamo único, como demuestra el hecho de que la parte prestataria no pueda hacer una amortización parcial respecto a la parte que corresponda a una de las entidades bancarias. Cualquier pago parcial se distribuirá propor-

cionalmente a cada una de las entidades no pudiendo atribuirse íntegramente a una de ellas, de lo que se desprende que el préstamo y su ampliación son únicos e indivisibles.

La parte recurrente considera, asimismo, que el Registro ha dejado de aplicar de forma improcedente las reducciones establecidas en el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril y Real Decreto-ley 6/2000. No puede alegarse por parte del Registro lo establecido en el número 2.6 del Arancel, puesto que las reducciones que se solicitan no están señaladas ni en el apartado 1 ni en el apartado 2 del número 2 del Arancel, sino que se preveían en los Reales Decreto-ley indicados.

En cuanto a la novación de hipoteca, considera la parte recurrente que el Registro comete el mismo error que respecto al concepto de ampliación de hipoteca a la hora de fijar la base para calcular los honorarios por el concepto de novación hipotecaria. De igual forma, estima equivocación la parte recurrente por parte del Registro al aplicar la reducción del 90% establecida en el apartado g) del número 2.1 del Arancel sobre el capital pendiente de amortizar cuando lo procedente, a su juicio, es aplicar dicha reducción sobre los aranceles resultantes de la escala establecida.

El tercer concepto que el Registro de la Propiedad minuta por la presentación de la referida escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario se denomina «Nota Capital Pendiente», tomando como base precisamente el capital pendiente de 32.920.434 euros al que se aplica el arancel 3.1 –Notas Marginales– resultando unos honorarios de 1.090,836969 euros.

Según indicaciones del Registro, los honorarios por el concepto «Nota Capital Pendiente» tienen su fundamento y justificación en lo establecido por el artículo 240 del Reglamento Hipotecario. Hay que afirmar que el Registro ha procedido a minutar unos honorarios por un concepto no minutable que no se encuentra en ninguna norma habilitadora. El artículo 240 del Reglamento Hipotecario establece expresamente que se podrá hacer constar por nota marginal el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial. Pues bien; el Registro, en vez de extender la indicada nota marginal haciendo constar el pago de parte de la deuda efectuado por la entidad recurrente, hace lo totalmente opuesto expresando el capital pendiente de amortizar. En opinión de la parte recurrente el beneficio o utilidad que la extensión de dicha nota marginal, en general, para cualquier persona ajena que estuviera interesada en obtener información sobre las cargas de la finca es dudosa. Además, la recurrente no ha solicitado que se inscriba ningún pago parcial de la deuda.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en su reciente Instrucción de 31 de mayo de 2012, establece taxativamente que «no procede minutar, aunque se practique, una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación total o parcial de hipoteca». Y además dispone que únicamente puedan devengarse honorarios cuando se solicite expresamente que se haga constar este hecho del pago de parte de la deuda en el registro y no proceda la cancelación parcial. Dispone la Dirección General de los Registros y del Notariado para casos como el presente en el que la circunstancia de dicho pago parcial resulta de la propia escritura de subrogación o novación, se hará constar en el propio asiento de subrogación o novación, pero no será susceptible de minutación.

II

Doña María Tenza Llorente, Registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de julio de 2012.

En dicho informe la Registradora estima conforme a Derecho la minuta impugnada en base a los siguientes argumentos:

1. Legitimación. El recurrente, no justifica su legitimación, puesto que ni es presentante (lo fue el Grupo de Asesoría Bellver Candela) ni es interesado (la mercantil «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.») puesto que no aporta ningún documento acreditativo de la representación que esta última, según sus afirmaciones, le tiene conferido.
2. Motivos de impugnación. En cuanto a los motivos primero y tercero, primera alegación (aplicabilidad del régimen de proindivisión), señala que la novación se efectúa a favor de dos entidades bancarias BBVA y Caixabank, por lo que resulta aplicable el régimen de la proindivisión, ya que la inscripción que resulta del historial registral como en la propia escritura que se acompaña, se expresa que cada una de las entidades entregan el capital en un 50% cada una de ellas y así se refleja en el cuadro de distribución hipotecaria. Se trata de dos hipotecas de idéntico rango a favor de dos entidades diferentes, sin que el hecho de practicar un solo asiento sea óbice para extraer esta conclusión, pues se trata de una deuda mancomunada, tal y como se ha configurado por los interesados. Por ello es procedente aplicar la regla de proindivisión conforme a la norma segunda número 1 del Arancel.

Respecto a la aplicación de los Reales Decretos 6/1999 (art. 2.1) y 6/2000 (art. 36.1), los preceptos aludidos sólo resultan aplicables a viviendas, y en el presente caso se trata de un local comercial, siendo pues procedente la operatividad de las previstas por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, (disposición adicional VIII), puesto que las normas de bonificaciones arancelarias han de ser interpretadas restrictivamente y si no procede su aplicación, no pueden extenderse a casos no contemplados expresamente en ellas (art. 4.2 del Código Civil). Además, la aplicación de la reducción del 90%, en el hipotético caso de que se estuviera dentro de su ámbito de aplicación, es incompatible con la establecida en ambos Reales Decretos Leyes.

Respecto a la minutación de la novación tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en el 90%, el recurrente reconoce que se calculó correctamente. El legislador (Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modifica en su artículo 2 el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) claramente dispone que es la base lo que se reduce y no la cuota, por lo que no existe justificación legal alguna para sostener una postura contraria.

En cuanto a la nota de capital pendiente, es de tener en cuenta que la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 sólo resulta aplicable a las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que, a su vez limita su ámbito temporal a las inscripciones practicadas con posterioridad a su entrada en vigor (12 de mayo), por lo que sus criterios no son aplicables de forma retroactiva al presente caso, pues la inscripción se practicó el 26 de marzo de 2012, anterior al Real Decreto-ley). La importancia de la nota marginal del artículo 240 del Reglamento Hipotecario, es esencial puesto que evita la pluspetición. Este inciso final del precepto hipotecario mencionado, cuyo fundamento legal es el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, permite hacer constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de la deuda –concepto jurídico completamente diferente a la cancelación del derecho real de hipoteca– y ampara la correcta actuación profesional del Registrador para la extensión de la mencionada nota marginal. De la misma manera que procede hacer constar por nota marginal la entrega del capital del préstamo, cualquier otra vicisitud del préstamo que no tenga la entidad jurídica consistente en modificación o novación subjetiva u objetiva del derecho real de hipoteca, habrá de reflejarse en el registro para una adecuada protección a terceros conforme al principio de fe pública registral. Esto es lo que ocurre en el presente caso, donde se hace constar que se ha procedido al pago del préstamo como manifiestan las partes en el documento formal presentado en el Registro de la Propiedad. Por tanto, esta nota marginal no es sólo

de mera publicidad en este supuesto, por lo que se ha de superar el número 3.2 del Arancel al encontrarnos ante una nota marginal de evidente trascendencia jurídica donde se refleja una modificación del crédito inscrito ante la reducción o amortización, por pago, de la obligación garantizada. Por ello resulta de aplicación el número 3.1 del Arancel, de aplicación a las notas marginales de modificación jurídica conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Respecto a la base de cálculo, para su mejor comprensión se detalla a continuación:

– Base de ampliación: 5.745.066,60 euros que es la total responsabilidad de la ampliación que corresponde a la finca 5.882. Dicha cantidad resulta de restar a la total responsabilidad de la finca una vez ampliada que es la cantidad de 63.195.807,68 euros la total responsabilidad inicial de la finca antes de la ampliación que es la cantidad de 57.450.741,08 euros.

– Base de la novación: 3.292.043,00 euros que es el 10% del capital pendiente correspondiente a la finca 5.882 sin la ampliación. Del documento resulta que el capital ampliado es de 10.000.000,00 euros y que el capital pendiente incluido el capital ampliado es de 74.060.000 euros, por lo que el capital pendiente sin la ampliación es de 64.060.000 euros y el 10% de esa cantidad es de 6.406.000,00 euros. De esta última cantidad, el 51,39%, es decir, la cantidad de 3.292.043,00 euros corresponde a la finca registral 5.882. Se aplica dicho porcentaje dado que es el que corresponde a la finca 5.882 del capital inicial por el que responden las fincas hipotecadas. El capital inicial del préstamo por el que se hipotecaron las fincas era de 100.000.000,00 euros de los cuales 51.387.067,16 euros correspondían a la finca 5.882, es decir, el 51,39% de dicha cantidad.

– Base de la nota de capital pendiente: 32.920.434,00 euros que es el capital pendiente sin la ampliación que corresponde a la finca 5.882. Como se ha señalado anteriormente, el capital pendiente sin la ampliación es de 64.060.000,00 euros y la finca registral 5.882 responde del 51,39% del capital inicial por el que responden las fincas hipotecadas, por lo que el capital pendiente que corresponde a la finca 5.882 es de 32.920.434,00 euros, es decir, el 51,39% de 64.060.000,00 euros.

– Base de la fusión: 17.189.955,00 euros que es el saldo a la fecha de la fusión que corresponde a la finca 5.882. Del documento resulta que el saldo a la fecha de la fusión de las fincas hipotecadas es de 33.450.000,00 euros correspondiendo de dicha cantidad por lo señalado anteriormente, el 51,39% a la finca 5.822, es decir, la cantidad de 17.189.955,00 euros.

De todo lo anterior, se deduce que el cálculo se efectuó conforme a Derecho, con sujeción estricta al Arancel de los Registradores.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de julio de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 30 de julio de 2012, el recurrente manifiesta, ante el contenido del referido informe, que considera innecesaria la formulación de nuevas alegaciones al expediente. Únicamente se limita a adjuntar original y copia del poder que en fecha 19 de diciembre de 1996, le fue otorgado ante Notario, por la entidad «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.», e inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona en fecha 21 de enero de 1997, en el tomo 29221,

folio 41, Hoja B 10417, inscripción 13, suficiente por materia y cuantía para la impugnación de honorarios realizada e involuntariamente omitido en su momento.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.», interpuso recurso de apelación, presentado en la Oficina de Correos el día 24 de octubre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Tenza Llorente, Registradora de la Propiedad de Barcelona número 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012, la Registradora reitera los argumentos empleados en su informe de fecha 27 de junio de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 114, 115, 122 y siguientes, 144 de la Ley Hipotecaria; 220, 227 y 240 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1992, 30 de septiembre de 1996, 13 de noviembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 28 de enero de 1998, 29 de julio de 1999, 21 de septiembre de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 4 de marzo de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 15 de enero de 2004, 16 de marzo de 2004, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 29 de octubre de 2009, 4 de noviembre de 2009, 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de noviembre de 2010, 26 de enero de 2011, 29 de diciembre de 2011, 2 de agosto de 2012, 19 de noviembre de 2012; y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario determinando si resulta o no de aplicación lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, la base sobre la que debe aplicarse el arancel, la/s reducción/es pertinente/s, así como si resulta o no procedente la aplicación del régimen de proindivisión contenido en la norma segunda del anexo II del arancel; igualmente, se plantea si es correcta la extensión y, consiguientemente, la minutación de la nota marginal de capital pendiente.

No obstante, conviene poner de manifiesto que como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, siendo que cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Cuestiones previas.

En primer término, antes de proceder al análisis de las cuestiones planteadas en el recurso interpuesto –y para facilitar su comprensión–, han de ponerse de manifiesto dos cuestiones de carácter previo.

A) Normas aplicables. Período de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley:

«Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras En definitiva, las medidas previstas en este real decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad.»

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. La vigencia la define la propia norma, en su disposición Adicional Segunda *in fine:*

«Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

Y en su disposición final octava:

«Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"».

Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava), pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha: por consiguiente, las inscripciones de ampliación y novación practicadas con anterioridad al día 12 de mayo de 2012, el criterio aplicable es el que se expresa en los siguientes Fundamentos Jurídicos.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

A continuación, debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

«(…) según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la «mens legis», según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«(…) atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico – que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Tercero. Aplicación de las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Las reducciones alegadas por el recurrente se contemplan en los artículos 2 y 36 de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, respectivamente:

a) Conforme al primero, los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas (indicando además que en el supuesto de que en los Reales Decretos referidos o en la normativa especial se contemplasen algún

tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicaría a la cantidad que resultase una vez deducida la rebaja inicial);

b) Por su parte, señala el segundo de los artículos que los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado (en el supuesto de que en las referidas disposiciones reglamentarias, o en la normativa especial, se contemplen algún tipo de rebajas arancelaria, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial).

Estos preceptos han sido interpretados en repetidas ocasiones por esta Dirección General de los Registros y del Notariado. En concreto, según la Resolución de 21 de septiembre de 1999 –en relación a la reducción arancelaria del 25%–, se señala que la bonificación arancelaria resulta aplicable a la adquisición de vivienda y operaciones hipotecarias relacionadas con esa adquisición (ello se debe a la propia finalidad de la norma que no es sino la de facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda abaratando costes, si bien el supuesto de hecho se refiere a los actos de adquisición e hipotecarios relacionados con la misma), lo que implica que las mismas no resultarían de aplicación en el presente supuesto en que la ampliación y novación de hipoteca recae sobre un inmueble que no tiene tal consideración de vivienda.

Y ello sin que pueda obviarse que, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en Resolución de 26 de enero de 2011, tales reducciones han quedado desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre (y ello en la medida que la redacción de la misma es posterior a la de los citados Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000), por lo que no existiendo previsión legal al respecto –ya en dicha Ley 2/1994 tras su nueva redacción, ya en cualquier otra norma con rango de ley–, ha de considerarse que las diferentes bonificaciones indicadas no son acumulativas sino excluyentes –tal y como resulta además del número 2.6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad–, por lo que las reducciones previstas en los artículos 2 y 36 de los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 no serán aplicables tras la entrada en vigor de la citada Ley 41/2007,de 7 de diciembre (que tuvo el lugar, según su disposición final décima, el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» –por tanto, su vigencia comenzó en fecha 9 de diciembre de 2007–).

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24

de junio de 2010, que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000 del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

En conclusión, y sobre la base de los argumentos expuestos, no cabe la aplicación de las reducciones del 25% y del 5% previstas en los artículos 2 y 36 de los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, respectivamente, siendo por tanto correcta la actuación de la registradora en este punto.

Cuarto. Aplicación de la Norma Segunda del anexo II del Arancel relativa al régimen de proindivisión.

A continuación, procede determinar si cabe la aplicación de la Norma Segunda del anexo II del arancel relativa al régimen de proindivisión en la minutación de la inscripción de una escritura de ampliación y novación de hipoteca a favor de dos acreedores entre los que se distribuye el crédito garantizado.

Planteada así la cuestión debe afirmarse que estamos ante un solo crédito garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por mitad entre las dos entidades de crédito acreedoras: en efecto, el crédito garantizado lo es mancomunadamente –como resulta de la inscripción de hipoteca– y ello da lugar –por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario– a que se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza.

No puede sin embargo obviarse que de la propia inscripción de hipoteca ahora modificada resulta que «los derechos de crédito de los acreedores quedan garantizados simultáneamente y en igualdad de rango hipotecario, según cuotas proporcionales a su participación efectiva en el préstamo, susceptibles de ejecución hipotecaria independiente». Dicha simultaneidad y la posibilidad de ejecución separada de las cuotas que corresponden a cada uno de los acreedores en el préstamo garantizado con hipoteca –ejecución que recaería sobre la totalidad del inmueble hipotecado– lleva aparejada, de un modo inherente, la existencia de una igualdad de rango hipotecario –pues sobre el inmueble, y pese a la ejecución, subsistirá el derecho real de hipoteca en favor del acreedor no ejecutante, tal y como resulta de la propia inscripción–, igualdad de rango que no es sino un efecto directamente derivado del artículo 227 del Reglamento Hipotecario (según el cual «Se consideran preferentes, a los efectos del artículo 131 de la Ley, las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor») y no un mero pacto entre los interesados –para el que sí sería necesario para establecer un régimen diferente al

legal-: todo ello determina que la hipoteca inscrita a favor de dos acreedores, con distribución del crédito garantizado entre ellos y con posibilidad legalmente reconocida –*cfr.* art. 227 del Reglamento Hipotecario transcrito– de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, por el importe de la responsabilidad hipotecaria inscrito y en proporción a la cuota asignada al mismo, aplicando –tal y como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 16 de marzo de 2004– la regla del proindiviso en la forma señalada por la Norma Segunda del anexo II del arancel (sin que tal circunstancia pueda quedar desvirtuada por el tenor literal de dicha Norma Segunda en la medida que una interpretación de la misma realizada conforme al artículo 3.1 del Código Civil determina claramente que la finalidad del precepto radica en distribuir, entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas, el valor –o base minutable– correspondiente al inmueble o derecho que se ostenta y que objeto de inscripción o anotación –en este sentido debe entenderse el inciso «finca o derecho objeto de adquisición», pues en caso contrario carecería de sentido la referencia que el precepto hace a los derechos derivados de anotaciones, dado que la práctica de una anotación no lleva aparejada la existencia una adquisición entendida como negocio jurídico de carácter traslativo–).

Por consiguiente, ha sido correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Quinto. Ampliación de hipoteca.

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en diversas Resoluciones –dictadas en relación con recursos interpuestos contra la calificación del registrador–, la ampliación de hipoteca supone, a efectos prácticos, la constitución de una nueva hipoteca.

Respecto a la base sobre la que minutar, esta cuestión ya ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosas Resoluciones (30 de septiembre de 1992, 13 de noviembre de 1996 y 28 de enero de 1998), estableciendo que lo que se inscribe en el Registro no es el contrato de préstamo sino el derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación principal, obligación que en la medida en que lo exige la exacta configuración de la hipoteca debe quedar reflejada en el Registro; y si bien la hipoteca es, por definición, un derecho accesorio de aquélla, ello no autoriza a confundir la obligación asegurada– préstamo– con la garantía establecida –hipoteca–, ni por tanto, identificar el importe de la obligación principal con el importe de la garantía. Esto resulta más evidente cuando el derecho de hipoteca se constituye a favor de un préstamo que devenga intereses, donde dichos intereses quedan también garantizados en la forma y cuantía que resultan de los artículos 114 y 115 de la Ley Hipotecaria y 220 de su Reglamento; así como cuando se pacta la extensión de la hipoteca a las costas y gastos, que son también obligaciones de pago accesorias de la obligación principal, y respecto a los cuales la hipoteca actúa como hipoteca de seguridad, hasta el máximo fijado por las partes.

Pues bien, tomando en consideración lo anteriormente indicado, así como lo expuesto en los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto anteriores, los honorarios devengados por la inscripción de la ampliación de hipoteca se determinarán partiendo del importe total de responsabilidad hipotecaria ampliado, el cual se distribuirá por mitad entre los acreedores hipotecarios: de este modo, sobre una base ascendente a 2.872.533'30 euros (mitad de la total responsabilidad hipotecaria ampliada ascendente a 5.745.066'60 euros) se aplicará la escala del número 2.1 del arancel dando como resultado unos honorarios ascendentes a 760'820367 euros, sobre los que aplicada la reducción del 25% prevista en el número 2.2 del arancel dará lugar a una cuantía de 570'615283 euros, que reducida en un 5% conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 8/2010, de 20 de mayo, dará lugar a unos honorarios ascendentes a 542'084519 euros, los cuales multiplicados por dos –al ser dos las entidades acreedoras– suponen unos honorarios finales de 1.084'169037 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Sexto. Novación de hipoteca.

En relación con las cuestiones relativas a la minutación de la operación de novación de hipoteca ha de tomarse en consideración que la redacción actual del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios ha sido dada por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en cuyo Preámbulo, apartado sexto, se indica expresamente lo siguiente:

«En el capítulo V se realizan las actuaciones relativas al cálculo de los costes arancelarios relativos a los préstamos o créditos hipotecarios. Todo ello con el objetivo general de reducir y fomentar la transparencia de los costes de transacción de las operaciones del mercado hipotecario. Teniendo en cuenta la regulación establecida por la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, relativa a los costes arancelarios de las escrituras de novación modificativa y de subrogación de los préstamos hipotecarios, se debe seguir profundizando en la transparencia y reducción de los citados aranceles, así como extender dichas bonificaciones al caso de las cancelaciones que no tienen como finalidad la subrogación y a los créditos hipotecarios. Para ello se establece (…) la determinación de los aranceles registrales tomando como base los derechos establecidos para las Inscripciones, con la reducción máxima establecida por la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, del 90% para todo tipo de operaciones.»

No se oculta que la minutación de la operación de novación de hipoteca ha sido objeto de controversias, incluso en la Dirección General de los Registros y del Notariado; esto no obstante, a la vista de la naturaleza interpretativa e integradora del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resultan claros los criterios que se han de aplicar en cumplimiento estricto de la norma. Pues bien, dicho Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre (plenamente aplica-

ble al presente supuesto) da nueva redacción al número 2.1 del arancel, en el que introduce una nueva letra g), cuyo tenor es prácticamente coincidente con el del citado artículo 8 de la Ley 2/1994, en que se aclara que «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% (…)» añadiendo que ello será aplicable a todo supuesto de subrogación, novación y cancelación de hipoteca «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación».

Por consiguiente, en el presente supuesto, la modificación de hipoteca deberá ser minutada del siguiente modo:

a) En primer lugar, deberá tomarse como base el capital pendiente de amortizar –que será el declarado como tal en la escritura de novación– reducido en un 90% (esto es, la base estará constituida por el 10% del capital pendiente, según el título, al tiempo de la inscripción de la novación modificativa): por consiguiente, ascendiendo el capital pendiente a la cuantía de 32.920.434 euros –tal y como además sostienen tanto el recurrente como la registradora y la resolución recurrida– y, distribuyendo la misma por mitad entre los dos acreedores conforme a lo indicado en el Fundamento de Derecho Cuarto anterior –16.460.217 euros–, la base sobre la que se aplicará la escala de número 2.1 del arancel ascenderá a 1.646.021,70 euros (importe equivalente al 10% del capital pendiente);

b) En segundo término, sobre dicha base (1.646.021'70 euros) se aplicará las escala del número 2.1 del arancel (no siendo aplicable en este caso el número 2.2 del mismo) dando como resultado unos honorarios de 515,518057 euros, importe que deberá ser objeto de reducción en un 5% conforme al Real Decreto-Ley 8/2010, de 20 de mayo, dando como resultado unos honorarios de 489,742154 euros, que multiplicados por dos –dada la existencia de dos acreedores– determinará el devengo de unos honorarios finales ascendentes a 979,484308 euros (por lo demás ha de ponerse de manifiesto que, tal y como se ha indicado en el Fundamento de Derecho Tercero anterior, en caso de novación de hipoteca tampoco cabe la aplicación de las reducciones del 25% y del 5% establecidas respectivamente por los Reales Decretos-Leyes 6/1999 –de 16 de abril– y 6/2000 –de 23 de junio–).

En conclusión, ascendiendo los honorarios que han de devengarse por el concepto de novación de hipoteca a la cuantía de 979,484308 euros, es correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Séptimo. Nota marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la inscripción de hipoteca ampliada y modificada.

Otra cuestión es si procede minutar una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una inscripción

de ampliación y novación de hipoteca, como consecuencia de una escritura otorgada al efecto.

Según el artículo 240 del Reglamento Hipotecario, en su último inciso:

«También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.»

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria, sino que el verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; o, como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2001 en su Fundamento Jurídico Tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.»

Ahora bien, no obstante lo anteriormente indicado, la extensión de dicha nota marginal de capital pendiente no produce efecto alguno en el presente supuesto, en la medida que es incuestionable que lo reseñado en la misma resulta del propio asiento principal de ampliación y novación hipotecaria practicado, por lo que la simultánea extensión de otro asiento –nota marginal– que venga a señalar en su contenido lo mismo que el asiento principal –inscripción– carece de sentido y finalidad.

Por consiguiente, se trata de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel (con la única excepción de aquellos supuestos en que, conforme al artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 144 de la Ley Hipotecaria, se solicite como operación específica la constancia registral del pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial, lo cual no tiene lugar en el presente supuesto): en este sentido, este Centro Directivo, en diversas Resoluciones entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 ó 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente –como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación–, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables.

En conclusión, la extensión de una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente de amortización, cuando la misma ha sido practicada al tiempo de inscribir una escritura de ampliación y novación de hipoteca no constituye una operación minutable –y sin que tal constancia haya sido específicamente interesada–, debiendo por tanto procederse a la rectificación de la minuta impugnada en tal sentido y a la devolución del importe percibido por tal concepto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Mestre Ferré Edificios en Renta, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, en cuanto a la minutación de la nota marginal de capital pendiente contenida en el Fundamento Jurídico Séptimo de esta resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de

noviembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra dos minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción, S.A.U.», impugna las minutas 2012/A 1864 por importe de 264,36 euros y 2012/A 1874 por importe de 556,59 euros, giradas por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2.

En su escrito de recurso la recurrente realiza una serie de consideraciones acerca de la acumulación de la impugnación de las dos facturas en un mismo expediente y sobre la falta de motivación y claridad en las minutas enviadas por fax, incumpliendo la normativa de aplicación.

A continuación se refiere a los siguientes conceptos de las minutas:

Primero. Conceptos «cancelación de hipoteca». Manifiesta que en ambas propuestas de minuta el Registrador cita el Real Decreto-ley 8/2010 y el Real Decreto 1612/2011, pero en otra cita además el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que entienden se refiere a la disposición adicional segunda de este último Real Decreto-ley.

Para la minuta de 556,59 euros, en la que el Registrador no cita el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, indica que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid resolvió en Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012, que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los registradores 24,04 euros, por cada uno de esos conceptos, sin que sea de aplicación la reducción adicional del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 y así lo ha recordado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 16 y 17 de julio de 2012.

Para la minuta de 264,36 euros en la que el Registrador sí cita el Real Decreto-ley 18/2012, indica que dicho Real Decreto-ley está referido sólo al saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero. En opinión de la parte recurrente, aplicar esta normativa al tipo de escritura a que se refiere el presente caso es un error, pues esta cancelación no reseña ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras. El Registrador concluye que «en todo caso», se trate de operaciones de reestructuración de entidades financieras o no, debe aplicar la reducción del 60%, siendo dicha interpretación contraria a la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012.

Por tanto, a juicio de la recurrente, al presente caso debe aplicarse la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que hace suya, asimismo, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en diversas sentencias de febrero de 2012: los Registradores sólo pueden cobrar en cancelaciones de hipoteca 24,04 euros.

Segundo. Concepto «Certificación-Dictamen Geobase» con posterioridad a la primera identificación de la finca. La recurrente manifiesta que el Registrador ha minutado el arancel 4.1.*e)* por haber «identificado» gráficamente dos de las cuatro fincas. Y al respecto realiza las siguientes consideraciones:

1.º Para el caso de que sea la primera vez que se identifica la finca, según diferentes autores, debe notificarse a los propietarios, de ahí que consideren que con motivos de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca no sea conveniente hacer esa identificación.

La identificación se hace una sola vez, y si se consigue identificar debe minutarse al propietario.

2.º Para el caso de que se haya identificado la finca antes de la escritura objeto de la minuta impugnada, según palabras del propio Colegio Registradores: «Una vez realizada por primera vez la identificación y la información gráfica, en las sucesivas ocasiones en que proceda adjuntar la representación gráfica de la finca con la manifestación suscrita y firmada por el Registrador, será necesario el consentimiento expreso o tácito del interesado para adjuntar y minutar dicha información, conforme a las reglas generales en materia de certificaciones de la Ley Hipotecaria».

Por ello, será necesario ver en el expediente la manifestación suscrita y firmada por el Registrador y sobre todo el consentimiento expreso o tácito de esa parte como interesada, que evidentemente no se tiene, pues la parte recurrente ha comunicado varias veces al Registrador que no quiere nuevamente la identificación de la/s finca/s.

La recurrente no se opone a que se pueda minutar cada primera vez que se identifica una finca por el concepto «certificación dictamen geobase», pero sí se opone a que se minute al presentador de una escritura de cancelación de hipoteca, en vez o también al comprador/propietario y a que en las sucesivas escrituras que se presenten en el Registro respecto a esa finca ya identificada, siga identificando nuevamente y por tanto cobrando el Registrador por este concepto, contradiciendo las Resoluciones del Colegio de Registradores y de la Dirección General de los Registros y del Notariado que exigen, en materia de certificaciones, cumplir todas las formalidades requeridas por la Ley Hipotecaria, entre ellas, la solicitud expresa del interesado.

II

Don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de octubre de 2012.

En dicho informe, el Registrador realiza las siguientes consideraciones:

Primera. Destaca que lo que ha sido impugnado no son las minutas de honorarios propiamente dichas, sino el «proyecto» de las mismas al no haber sido abonadas todavía ni, en consecuencia, contabilizadas como tales minutas de honorarios.

Segunda. El Registrador considera que la impugnación ha sido presentada fuera de plazo ya que las minutas fueron notificadas por fax con fecha 12 de septiembre de 2012 como consta en los justificantes que obran en el expediente y la impugnación se efectuó con fecha 1 de octubre de 2012.

Tercera. Se ha cumplido toda la normativa aplicable para la elaboración de las minutas y éstas son perfectamente claras y no generan ningún tipo de dudas, toda vez que en las mismas se han indicado los Reales Decretos que le son de aplicación en los que figura, además de la forma de obtener las base y el número de arancel que ha de aplicarse, las reducciones/bonificaciones concretas que han sido de aplicación.

Cuarta. En cuanto a la minuta devengada por el despacho del asiento 838 del Diario 24, lo que devenga honorarios son unas cancelaciones de hipotecas a las que en cumplimiento de la normativa vigente, y dada la fecha de despacho, les ha sido de aplicación el arancel 2.2 sobre unas bases calculadas conforme se indica en la citada normativa y con aplicación de las pertinentes reducciones.

A la factura le ha sido de aplicación la regulación arancelaria contenida en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que aclara tanto la base como la aplicación del arancel a las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos y préstamos. A continuación el Registrador recoge la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo conforme a la cual: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente debe hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

El Registrador se refiere a los criterios adoptados por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en su reunión de fecha 22 de mayo de 2012, señalando que la disposición transcrita será aplicable «a todas las inscripciones de novación, subrogación de acreedor o cancelación de hipoteca, tanto en los supuestos en que no haya de hacerse constar previamente traspaso de activos financieros o inmobiliarios como incluso cuando haya que hacer constar previamente dicho traspaso».

A la vista de lo anterior, a la minuta impugnada le corresponde sean de aplicación el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, los cuales, según se desprende de los propios proyectos de minuta, le han sido aplicados, señalándose en las mimas literalmente.

La minuta por el despacho del asiento 838 del Diario 24, por un importe total de 264,36 euros se refiere, entre otros conceptos, a las cancelaciones de dos hipotecas que garantizaban el pago de créditos de: a) 528.233,94 euros de «principal» para la finca 13.810 y b) de 538.017,71 euros de «principal» para la finca 13.829. Se toman como bases los citados capitales, reducidos al 60%, resultando los honorarios señalados.

En cuanto a la minuta devengada por el despacho del asiento 839 del Diario 24, lo que devenga honorarios son unas cancelaciones de hipoteca a las que en cumplimiento de la normativa vigente, y dada la fecha de despacho, les debería haber sido de aplicación el arancel 2.2 sobre unas bases calculadas conforme se indica en la citada normativa y con aplicación de las pertinentes reducciones.

No obstante, a la vista de esta minuta, se observa que a la misma, y sin duda, por error, (dado que la fecha de despacho es posterior) le han sido de aplicación en cuanto al número de arancel, el Real Decreto-ley 8/2010 y 1612/2011, de 14 de noviembre (en cuanto a arancel, base y reducciones aplicadas) todo ello según se desprende del propio proyecto de minuta. Es decir, se ha aplicado el número 2.1 del arancel, tal y como el Real Decreto 1612/2011 indicaba en su artículo 2.º apartado g), que aclaraba expresamente como debía aplicarse el arancel. Además, hay un error en cuanto a la cantidad de hipotecas canceladas.

Manifiesta el Registrador que no se incumple la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de diciembre, puesto que en el presente caso, de la rectificación resulta un importe inferior, se procede a subsanar el error padecido en cuanto al número de arancel a aplicar en las cancelaciones de hipoteca, que será el 2.2 y la cantidad de hipotecas a cancelar, que serán dos en lugar de tres, rectificándose por tanto, el montante total de la misma, por resultar inferior a la minuta impugnada.

La minuta devengada por el despacho del asiento 839 del Diario 24, y en cuanto al concepto «cancelación de hipoteca», tendrá la misma forma de cobro que la devengada por el despacho del asiento 838 del Diario 24, que es también objeto de recurso en el presente, de lo que se desprende que la parte impugnante tampoco estará de acuerdo con la forma de cobrar resultante de la rectificación, a lo que el Registrador señala que sirven los mismos argumentos en defensa de la primera minuta, para la segunda ya rectificada.

A continuación el Registrador explica cómo se obtienen las bases, arancel y honorarios relativos al concepto «cancelación de hipoteca».

Quinta. Concepto «Certificación-Dictamen Geobase». El Registrador cita la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y señala que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La actuación del Registrador, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción. Advierte el Registrador que la incorporación de la finca a dicha base gráfica está condicionada a que la misma sea identificada «positivamente», hecho que ocurre en la finca 13.689 de Villanueva de la Cañada y que ha causado la minuta recurrida.

Advierte el Registrador que la incorporación de la finca a dicha base gráfica está condicionada a que la misma sea identificada positivamente, hecho que ha ocurrido en las fincas 13.702 y 13.342 y que ha motivado el correspondiente concepto de una de las minutas recurridas.

De acuerdo a la Instrucción de 2 de marzo de 2000, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

– Por la nota al margen de la última inscripción de dominio, acreditativa de la identificación llevada a cabo de acuerdo con la norma 4.ª de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel, al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad» y darse cumplimiento de la obligación normativa establecida sobre esta materia, de manera idéntica a como se ha entendido respecto de la no aportación (o aportación insuficiente) de la referencia catastral de la finca. El Registrador hace constar que este concepto no ha sido incluido en la minuta.

– Llevada a cabo la identificación gráfica de la finca, debe proporcionarse al interesado la información suficiente al efecto conforme a la norma 5.ª de la citada Instrucción. Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación gráfica llevada a cabo, ha de entenderse aplicable el número 4.1.*e)* del arancel por el concepto de «otras certificaciones», correspondiendo minutar la cantidad de 6,010121 euros. Este concepto figura en una de las minutas recurridas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el 30 de octubre de 2012, la recurrente señala:

Primero. Sobre la no presentación en plazo del recurso indica que el Registrador tiene en consideración la fecha de entrada en el Colegio de Registradores y olvida que la presentación de recursos utilizando el correo administrativo es válida a todos los efectos (art. 38 de la Ley 30/1992).

Segundo. La parte recurrente sigue entendiendo que las minutas no son claras. Advierte en ellas falta de coherencia y de claridad jurídica.

Tercero. Concepto cancelación de hipoteca. Sostiene que el Registrador, en su opinión, yerra cuando intenta aplicar la normativa (disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012) a este tipo de escritura de cancelación que no se refiere estrictamente a ninguna operación de saneamiento ni reestructuración de entidades financieras. No discute que el Real Decreto-ley 18/2012, aclara ya que la base sobre la que debe aplicarse la reducción es el capital inscrito, pero esa norma sólo se aplica a las escrituras que están dentro de su objeto, según se explica en su Exposición de Motivos, que son las reestructuraciones de entidades financieras.

No siendo, por tanto, de aplicación la reducción del 60% al presente caso, debe aplicarse la actual normativa, el Real Decreto 1612/2011, que supone que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los Registradores 24,04 euros por cada uno de esos conceptos, al ser la base a aplicar cero.

Cuarto. Sobre el concepto «Certificación-Dictamen Geobase», la recurrente señala que ésta debe expedirse cuando haya sido solicitada por el interesado en la inscripción como indica el Colegio de Registradores. Y ellos no han solicitado dicho dictamen.

IV

Por Resolución de 27 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, únicamente en lo relativo a la minutación de las cancelaciones de hipoteca y la certificación-dictamen Geobase contenidas en la minuta correspondiente a la entrada número 1876/2012, Libro 24, Asiento 839, 2012/A 1874.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», interpuso recurso de apelación con fecha 10 de diciembre de 2012 según consta en el sello de la Oficina de Correos que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de diciembre de 2012.

En cuanto al concepto de cancelación de hipoteca y la nueva reducción de honorarios al 60%, la nueva aclaración sobre la base: «capital inscrito» frente al «capital pendiente de amortizar», señala en su escrito que son conocidas las Sentencias de 9 y 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo por las que se desestiman los recursos interpuestos por dos Registradores y por el Consejo General del Notariado contra ciertos artículos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y por ello, desea que no haya que esperar a que los tribunales den la razón a los consumidores y usuarios sobre la improcedencia de la pretendida nueva extensión de los beneficios planteados en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, a escrituras como la presente que no se refieren a operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

El Registrador y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores intentan concluir que «en todo caso», se trate de operaciones de reestructuración de entidades financieras o no, debe aplicarse la reducción del 60% siendo dicha interpretación contraria a la exposición de motivos del Real Decreto-ley de 11 de mayo de 2012: La recurrente recoge la citada Exposición de Motivos: «Finalmente se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspaso de activos financieros o inmobi-

liarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». A su juicio, en ningún sitio se dice que se aplique a todas las cancelaciones de hipoteca. No se dice ahí, ni tampoco en el párrafo 4.º de la disposición adicional segunda de ese Real Decreto-ley.

Entiende la apelante que actualmente coexisten dos tipos de regímenes para gravar con honorarios las inscripciones de las escrituras de cancelación de hipoteca. Uno el régimen general, que indica que sólo puede cobrarse 24 euros porque el capital pendiente es cero y otra el régimen especial de la disposición adicional 2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, en el que la base sobre la que deben aplicarse las reducciones es el capital inscrito, reduciendo la bonificación del 90% al 60% para compensar el no cobro de honorarios por las operaciones previas de transmisión de activos en procesos de reestructuración de entidades financieras y que es sólo para las operaciones registrales referidas a reestructuración de entidades financieras.

Si el legislador hubiese querido aplicar a todas las cancelaciones de hipoteca lo podría haber dicho claramente en la Exposición de Motivos y en la citada disposición adicional segunda, cosa que no se ha hecho y el intentar aplicarlo a todas las cancelaciones es ir contra lo querido por el legislador.

Por ello, debe aplicarse la normativa actual general que es el Real Decreto 1612/2011 que supone, tras las sentencias firmes del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012, sección 6.ª y su adecuación a derecho confirmada por las sentencias de octubre de 2012 del Tribunal Supremo, que en cancelaciones de hipoteca sólo pueden minutar los Registradores 24 euros por cada uno de esos conceptos, al ser la base a aplicar en cancelaciones de hipotecas «cero».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2013, el Registrador hace constar que se ratifica en todos los argumentos expuestos en la defensa de las minutas recurridas y que sirvieron de base para que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España le diera parcialmente la razón.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicaron con posterioridad al 12 de mayo de 2012, tal y como reconoce expresamente la propia recurrente, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Vallehermoso División Promoción S.A.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de mayo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de noviembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de septiembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 15 de septiembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de septiembre de 2012, don ....., impugna la minuta número 535/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 107,35 euros.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. Aplicación incorrecta del tipo general del IVA. El 1 de septiembre de 2012 entró en vigor la modificación del tipo general y del tipo reducido del IVA aprobada en el Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad, de forma que el tipo general se eleva del 18 al 21% y el tipo reducido del 8 al 10%.

De acuerdo con el artículo 75. Uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo aplicable en cada operación es el vigente en el momento del devengo. Por tanto, las operaciones devengadas con anterioridad al 1 de septiembre determinarán la aplicación del tipo general del 18% o, en su caso, el tipo reducido del 8%.

El tipo aplicable es independiente de la fecha de expedición de la factura, de tal forma que, cuando la fecha en al que se realizan las operaciones (devengo) sea diferente de la

fecha de expedición, prevalecerá la primera, aunque haciendo constar ambas fechas en la factura [art. 6.1.*i)* del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación].

En definitiva, habiéndose otorgado la escritura el día 2 de agosto de 2012, presentada la documentación el día 16 de agosto de 2012 para su inscripción en el Registro, y realizada la inscripción el día 22 de agosto de 2012, como afirma la Registradora accidental en el certificado cuya copia acompaña a su escrito, el tipo aplicable a la minuta debe ser el 18%, siendo inexplicable la aplicación del tipo general del 21%, máxime, cuando el propio Registro de la Propiedad núm. 7 entiende que el tipo es el 18%.

Segundo. Inclusión en la minuta de conceptos no solicitados y no obligatorios,

Teniendo en cuenta que el caso presente es un supuesto de solicitud de inscripción de escritura pública de compraventa, los conceptos a incluir en la minuta deben se la presentación y la inscripción, conforme al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y la nota de afección fiscal y la cancelación de la existente, conforme al artículo 5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y el artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por tanto, la minuta impugnada no es conforme a Derecho.

En consecuencia, los demás conceptos incluidos en la minuta impugnada (comunicaciones, certificaciones, etc.), han sido practicados indebida e innecesariamente, y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba número 7, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2012.

En dicho escrito el Registrador manifiesta:

1 Aplicación del IVA. Procede la rectificación de la minuta al haber aplicado, por error en la actualización de programa informático, un tipo general del 21% a la fecha de emisión de la factura, cuando el devengo se produjo con fecha anterior a la nueva formativa, siendo aplicable por tanto el anterior tipo general del 18%.

2 Presentación telemática y otras certificaciones. Por lo que respecta al concepto de comunicación al Notario, por el que se devengó el cobro de 6,01 euros, se rectifica, en cuanto a que esta partida puede estar incluida en el concepto otras certificaciones, arancel 4.1e, relativo a la obligación que impone al Registrador el artículo 112 de la Ley 24/2001 y el apartado tercero del artículo 248 de la Ley Hipotecaria, además de por ambos preceptos legales y el artículo 225 de la Ley Hipotecaria, por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas y los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario. Esta certificación, bajo responsabilidad del certificante, conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria, del asiento de presentación, se encuadra dentro del concepto otras certificaciones número 4 *e)* del arancel, devengando 6,01 euros.

En cuanto a la certificación cobrada conforme al arancel anteriormente establecido, procede el devengo de honorarios de 6,01 euros por la posterior presentación de otra copia

en soporte papel, por voluntad del interesado, en concepto de otras certificaciones, como consecuencia de la certificación efectuada en la segunda copia en soporte papel, coincidente con la copia electrónica.

En cuanto a la tercera certificación devengada por al emisión de una certificación entregada al presentante del documento por el despacho de la copia electrónica presentada, que es la que motiva el asiento de presentación, se rectifica por ser dudoso su cobro conforme a lo anteriormente expuesto.

3 Nota validación Geobase y Dictamen. En cuanto al concepto de Nota Validación de Geobase, por el que se devenga 9,01 euros conforme al arancel 3.2, procede tal devengo al haber identificado positivamente la finca en la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, por lo que se deja constancia en el folio registral de la misma por nota marginal, siendo ésta una operación legalmente establecida, en la que se dan los requisitos del artículo 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, así como en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010.

Se rectifica en cuanto al concepto Dictamen Geobase al no haber sido expresamente solicitado por el interesado.

4 Nota simple. Por dicho concepto se devengó 6,01 euros, arancel 4.1F. Considera el Registrador que procede la expedición y el cobro, en los términos de la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, que estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria). En el caso presente, además de modificarse la titularidad jurídica, hay discordancia entre el estado de cargas que figura en el título y de los que resulta del estado de cargas de los libros del Registro, al no haberse tenido en cuenta que la finca está sujeta a las limitaciones y excepciones de protección oficial.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 20 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 23 de octubre de 2012, el recurrente indica, en cuanto a la Nota Validación Geobase, que es precisamente el artículo 589 del Reglamento Hipotecario el que conduce a la ilegalidad de la inclusión en la minuta de la Nota Validación Geobase. Y recoge literalmente el citado artículo 589 del Reglamento Hipotecario. Además señala que el apartado 3.2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, en ningún caso contempla la nota marginal de validación de Geobase.

Por otra parte, manifiesta que el Registrador, en la nueva minuta, incluye dos certificaciones encuadrándolas en el concepto otras certificaciones y señala que la cuestión principal es que ninguna de las mismas ha sido solicitada por el interesado, por tanto, se trata de certificaciones innecesarias y no rogadas por el interesado, por lo que no pueden repercutirse en el usuario.

IV

Por Resolución de 13 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en los puntos en los que se allana el Registrador.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 3 de diciembre de 2012 según consta en el sello de la Oficina de Correos que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2012.

En dicho recurso manifiesta que, en primer lugar, conviene aclarar sobre qué conceptos se discrepa. Así, en el escrito de impugnación de minuta señaló no estar de acuerdo con por considerar incorrecta la aplicación del IVA y por inclusión indebida de determinados conceptos: comunicación notario, nota validación geobase, nota simple, otras certificaciones (3) y dictamen geobase. El Registrador, en su informe, se allanó respecto a la aplicación incorrecta del IVA y respecto a los conceptos comunicación notario, una de las 3 certificaciones y el dictamen geobase. En su escrito de 20 de octubre de 2012 realizó alegaciones al informe del Registrador pues seguía incluyen en la minuta, a su juicio indebidamente, 2 certificaciones y nota validación geobase, aceptando las explicaciones del Registrador en cuanto a la inclusión del concepto nota simple, por lo que no formuló alegaciones a dicho concepto.

En consecuencia y tras los allanamientos parciales respectivos, la cuestión de fondo del recurso se reduce a la inclusión indebida en la minuta de 2 certificaciones y del concepto nota validación geobase.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba número 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de febrero de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad en la resolución objeto ahora de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 2 de marzo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1994, 20 de marzo de 2002, 27 de febrero de 2008, 21 de septiembre de 2010, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012, 7 y 12 de noviembre de 2012, 1, 19 y 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, tras el allanamiento parcial del Registrador, recogido en la Resolución ahora objeto de apelación en cuanto al IVA aplicado, concepto comunicación notario, dictamen Geobase y una de las tres certificaciones, si procede minutar por los conceptos Nota Validación Geobase y otras certificaciones (2).

Segundo. Presentación telemática.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualesquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento

de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del arancel, devengando los honorarios formulados por el Registrador.

Así, en una presentación por vía telemática, procede minutar:

– 6,010121 euros por el asiento de presentación, número 1 del arancel.

– 6,010121 euros por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación. número 4.1.*e)* del arancel (otras certificaciones).

Además, si se aporta el documento en soporte papel procede minutar 6,010121 euros por el concepto «otras certificaciones» por la nota al pie de dicho título, número 4.1.*e)* del arancel.

Así ha sido sostenido por esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012 y 26 de diciembre de 2012.

Por lo tanto, se desestima el recurso de apelación en este punto.

Tercero. «Dictamen Geobase» y «Nota Validación Geobase»

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.– Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el asiento (nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la nota marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010:

ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota Validación Geobase».

2 Información. La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

En el caso presente el Registrador se allanó a la impugnación por el recurrente del concepto Dictamen Geobase y así lo estimó también la Resolución del Colegio de Registradores, por lo que no procede añadir más pronunciamientos; debiéndose proceder a rectificar la minuta en los términos del allanamiento.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de octubre de 2012, doña ....., en representación de «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», impugna la factura 2831, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44, por importe de 74,21 euros.

La entidad recurrente basa su impugnación en los siguientes motivos:

1. Incumplimiento del contenido de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 31/05/2012, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, habiendo minutado este Registro honorarios por la operación previa de transmisión de derechos producida como consecuencia de operación de saneamiento y restructuración de esta entidad financiera, cuestión no minutable según ha clarificado la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción referida y a la que debería haberse vinculado este Registro.
2. La minutación de este concepto de transmisión de derechos del acreedor hipotecario que documenta esta Escritura de Novación Modificativa otorgada por la actual «Bankia, S.A.», cuyo préstamo inicial concedió la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, obedece a esta restructuración y saneamiento bancario, por lo que conculcaría el tenor literal de la disposición adicional segunda, así como el espíritu del mismo.

II

Don Pablo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de octubre de 2012.

En su informe el Registrador señala que el 10 de agosto de 2012, mediante escritura autorizada por Notario de Madrid, bajo el número 1968 de protocolo, la entidad «Bankia, S.A.» y unos particulares formalizan una novación modificativa de un préstamo hipotecario previamente celebrado entre dichos particulares y Caja Madrid, entidad distinta de Bankia.

Señala que en dicha escritura el notario sólo da fe de haber tenido a la vista las copias autorizadas de los poderes debidamente inscritos de la persona que interviene en nombre

y representación de «Bankia, S.A.», pero no del íter mediante el cual lo que antes era Caja Madrid hoy es «Bankia, S.A.»

La factura que se impugna es la emitida a nombre de «Bankia, S.A.» alegando el Registrador que en dicho escrito de impugnación no consta que la entidad recurrente, «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», tenga facultades para representar a «Bankia, S.A.», lo que debería haberse subsanado antes de admitir dicha impugnación.

En el registro consta inscrito un derecho real de hipoteca que, en virtud de la mencionada escritura se amplía, sin que en la misma conste los pasos seguidos mediante los cuales la entidad titular del derecho real de hipoteca, Caja Madrid, es ahora una entidad distinta, Bankia, consecuencia de una fusión.

En base al principio de calificación registral y a los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 99, 100 y 105 del Reglamento Hipotecario, el Registrador debería haber denegado la inscripción. Si bien al ser la calificación de su exclusiva responsabilidad, y en virtud da las noticias recibidas extra registralmente, decidió proceder a su despacho.

Para hacer constar dicho cambio de titularidad en el derecho real de hipoteca el Registrador practicó una nota modificativa de la titularidad al margen de la inscripción de hipoteca, que es lo que se ha minutado y es ahora objeto de recurso. Procediendo después a la inscripción de novación y ampliación del préstamo hipotecario, resultante de la escritura otorgada por quienes según la previa modificación de titularidad practicada en el Registro, constan ya legitimados para su formalización.

Por ello se giraron dos minutas, una a cargo del deudor por todos los actos formalizados en la escritura, incluida la novación y ampliación y que no es objeto de recurso. Y la segunda a cargo del titular del derecho real de hipoteca por el cambio en su titularidad, requisito previo y necesario para la inscripción de la ampliación y modificación, y que es la que es objeto de recurso.

El recurrente señala como fundamento en su recurso el contenido de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 sobre la aplicación de la disposición adicional 2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. El Registrador señala que, en virtud del principio de jerarquía normativa, dicha Instrucción no puede prevalecer sobre el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, pues estamos en presencia de un Decreto.

Procede a continuación a hacer una interpretación gramatical de dicha disposición adicional 2.ª El traspaso de los préstamos desde Caja Madrid a «Bankia, S.A.» primero se realizó a favor del Banco Financiero y de Ahorro S.A. y de él a Bankia, en base a las noticias recibidas extra registralmente, habiéndose practicado todas estas operaciones en un solo asiento, minutando sólo la última operación, aplicando literalmente la disposición adicional 2.ª

Señala la citada disposición adicional 2.ª de manera copulativa operaciones de saneamiento y restructuración, debiendo cumplirse ambos cometidos, lo que a juicio del Registrador no ocurre en el presente caso.

Además en este supuesto además de la novación se produce una ampliación del préstamo hipotecario, no prevista en el texto del precepto. La no mención de la ampliación en el precepto indicado justificaría su no aplicación y sí la del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Los aranceles registrales en los supuestos de traspaso de activos financieros se han visto moderados por el citado Real Decreto según el cual sólo se aplica respecto de una de las transmisiones realizadas. Si hubiesen querido dejarlos reducidos a cero así lo hubiese dicho expresamente.

En último lugar alega una interpretación histórica de la norma, no pudiendo pensarse que la citada norma incremente el coste registral para los que contratan con entidades finan-

cieras, dejando a cero el coste por el cambio de titularidad del derecho real de hipoteca para las entidades financieras que son las que tienen que hacer frente al mismo.

Por lo que respecta a la eventual interposición extemporánea del recurso señala que procede su apreciación al órgano instructor, sin que parezca que estemos ante un caso de extemporaneidad.

Señala igualmente que antes de la fecha del escrito de impugnación, se avisó a la entidad recurrente a fin de devolverle el importe pagado de la minuta impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a Gestores Administrativos Reunidos, S.A., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 19 de noviembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores en la misma fecha, la entidad recurrente expone que el proceso de fusión de las entidades que componen «Bankia, S.A.» no sólo es público y notorio para cualquier persona gracias a la publicidad que le ha brindado las tecnologías de la información sino que también goza de la publicidad registral que le brinda nuestro ordenamiento jurídico.

El complejo proceso de segregación y fusión ha sido debidamente aportado por Bankia al Colegio de Registradores para que sea conocido por todos los Registros mediante su publicación en la intranet corporativa. Puede ser conocido por todos los Registros mediante la consulta on line al Registro Mercantil Central y a los Territoriales. Por lo tanto el argumento de desconocimiento alegado por el Registrador es del todo incoherente.

El juicio de suficiencia del Notario es claro respecto de la representación y capacidad del compareciente. Es cierto que no trascribe en su integridad el proceso de fusión sino que lo menciona someramente por ser de conocimiento de todos los profesionales y fedatarios públicos, incluido este Registrador.

El Registrador no tiene en cuenta la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 que es de aplicación inmediata para todos los Notarios y Registradores y continúa la línea y espíritu del legislador.

La entidad recurrente es presentante de la escritura en cuestión y por tanto está legitimada para la presentación del presente recurso, pudiendo el Registrador dirigirse a la entidad Bankia en cualquier momento a efectos de su comprobación pues ha recibido un mandato expreso de su cliente para recurrir en su interés cualquier minuta de honorarios.

No comparte el voto del Registrador en relación con la consulta extra registral, ya que en su calificación se pueden auxiliar de todos los medios a su alcance, entre ellos la consulta telemática al Registro Mercantil, y los testimonios aportados por Bankia al Colegio de Registradores de Madrid. Por lo que queda fuera de toda duda la intención de la entidad de publicitar su proceso de segregación y traspaso de créditos y activos financieros.

Dado que se ha producido la calificación e inscripción por parte de Registrador, la recurrente presume que el Registrador no ha tenido dudas respecto al proceso de las operaciones previas de saneamiento y restructuración, pues si las hubiese tenido hubiese denegado la inscripción, notificando el defecto al interesado, siendo el argumento esgrimido contrario a la actuación realizada.

Entiende la finalidad del Registrador de cumplir el artículo 20 de la Ley Hipotecaria mediante la nota marginal modificativa de titularidad, la cual ya ha sido minutada al deudor en concepto de 3.1 Nota Marginal con base. Por lo tanto no procede minutarla otra vez a la entidad pues gravaría dos veces la misma operación, debiendo haber utilizado el recurso a

la nota de referencia establecida en el 3.4 del arancel si quería dejar constancia doblemente de dicha modificación.

La entidad «Bankia, S.A.», al conceder la novación y ampliación, ha pretendido facilitar al interesado el pago de las cuotas, moderando y aliviando la situación financiera de los clientes. La finalidad del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo es aliviar los costes de dichas operaciones previas a las entidades financieras. No ha pretendido bonificar dichas operaciones sino que las mismas no devenguen honorarios con el fin de sanearse y así poder refinanciar adecuadamente a sus clientes.

Por otra parte no le consta al recurrente que la citada Instrucción haya sido anulada por ningún Tribunal de Justicia y su finalidad es aclarar la aplicación de la disposición adicional 2.ª del citado Real Decreto-ley.

La minuta ha sido impugnada en plazo si se examinan las fechas, no apuntando nada más en este sentido.

Por último señala que el Registrador ha manifestado su intención de devolver la minuta impugnada al recurrente para reclamarla judicialmente a Bankia, lo que ha motivado la interposición del presente recurso.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, interpuso recurso de apelación con fecha 7 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2013, reiterando las alegaciones de su escrito inicial remitido como informe ante el Colegio de Registradores.

Igualmente añade como nuevos argumentos que Caja Madrid mantiene intacta su personalidad jurídica y que no todo el patrimonio de Caja Madrid se traspasó en bloque a «Bankia, S.A.»

Ello debería haber obligado a la parte recurrente a acreditar este extremo ante el Registro de la Propiedad.

Sigue diciendo que en este caso no se acredita que se trate de una operación de saneamiento y reestructuración de la entidad financiera en cuestión, no pudiendo saberlo el Registrador si no se le acredita.

El Registrador insiste en que todas las operaciones se han practicado en un solo asiento y minutado sobre la base del capital inscrito en el Registro. Debe demostrarse que estamos ante una operación de saneamiento y reestructuración y que se ha producido un traspaso como consecuencia de dicha operación y que ese traspaso requiere una previa inscripción, lo que no ha ocurrido en el presente caso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, la entidad mantiene íntegramente las alegaciones recogidas en el escrito remitido al Colegio de Registradores, señalando además de manera pormenorizada los antecedentes del complejo proceso de segregación y fusión con el objeto de aclarar el traspaso de derechos presente. Que en la fecha de la inscripción era plenamente aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. No discute la calificación del Registrador si no únicamente su minuta que contraviene frontalmente el espíritu y finalidad del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. El Registrador no sólo cuestiona la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 sino que pretende abocar a este órgano a un pronunciamiento contrario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «sucesión» en una hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Si bien, previamente, debe entrarse a valorar la legitima-

ción de la entidad recurrente en orden a su interposición, ya que es discutida por el Registrador.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legitimación del recurrente.

La Norma Octava del anexo II del arancel señala que los derechos de los Registradores se pagan por aquél a cuyo favor se practican los asientos. Ahora bien, la propia Norma añade que los derechos serán exigibles también a la persona que haya presentado el título y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. Así lo entiende esta Dirección General al considerarlo como obligado al pago de los honorarios devengados; obligado al pago que debe entenderse interesado a los efectos de interponer el correspondiente recurso con arreglo a la Norma Sexta del anexo II del arancel.

En el presente caso, y conforme a diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre ellas la de 21 de julio de 2009, se considera que el recurrente, «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», dispone de legitimación para interponer el recurso contra la minuta expedida a nombre de «Bankia, S.A.»

La escritura que motivó tal minuta fue presentada telemáticamente por el Notario autorizante, suspendiéndose la calificación por falta de liquidación del impuesto, tal y como se desprende del expediente. Posteriormente, es el recurrente el que presenta una copia autorizada en soporte papel una vez acreditado el pago del impuesto. Igualmente doña ....., firmante del recurso, ostenta la condición de apoderada de la citada entidad tal y como consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Por lo tanto, se admite la legitimación de Gestores Administrativos Reunidos para la interposición del recurso que motivó la Resolución del Colegio ahora recurrida.

Tercero. «Sucesión» en una novación modificativa en un préstamo hipotecario posterior a la fecha 12 de mayo de 2012.

En primer lugar como señala el Colegio de Registradores en la resolución recurrida, y para evitar reiteraciones, se observa que en la titularidad del derecho real de hipoteca han existido dos transmisiones (de Caja de Ahorros y

Monte de Piedad de Madrid a Banco Financiero y de Ahorros S.A. y de éste a «Bankia, S.A.»U.).

Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las trasmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del arancel. Ahora bien, si la fusión se hacía constar en el mismo asiento que la novación, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009.

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial pues al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo dice literalmente: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros. (…) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (…) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.» Dicha norma se publicó en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto-ley: «El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del

Estado"». Dado que la práctica de la operación registral minutada tuvo lugar el 21 de septiembre de 2012, dicho régimen normativo le es plenamente aplicable.

Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que el Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional Segunda del citado Real Decreto-ley:

«El párrafo primero de la disposición adicional Segunda del Real Decreto–ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de "operaciones de saneamiento o restructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración del propio Real Decreto-Ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de restructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o restructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc…– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y restructuración de entidades financieras.»

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de septiembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31 el día 27 de septiembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2837, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31 por importe de 252,41 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado y entregado minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29 de mayo de 2012.

II

Doña Lucía Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid número 31, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2012.

En dicho informe manifiesta que la adjudicación se realiza a favor de la parte actora con fecha del Decreto de adjudicación de 29 de julio de 2011, y con fecha 11 de octubre de 2011, en un acto posterior al de la adjudicación en subasta, se cede «el remate» –compraventa entre acreedor y parte compradora o cesionario–.

La facultad que otorga el artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al acreedor, es la de transmitir/ceder a un tercero el remate de lo adjudicado, en este caso –bien inmueble–, no se cede la posición de acreedor, postor o licitador; pues la subasta ya se ha celebrado sin ningún postor.

Como expresa el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. El secretario judicial en calidad de fedatario, da fe de la transmisión operada entre las partes en el seno del procedimiento judicial, y las formalidades que conlleva; sirviendo de título al cesionario, para su posterior inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, pero sin obviar que hay un tracto abreviado en al finca objeto de adjudicación».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de noviembre de 2012, la recurrente señala que en su escrito de impugnación afirma que la adjudicación judicial es el resultado de la transmisión operada o acaecida en ocasión de la cesión del remate por la ejecutante adjudicataria en un procedimiento de

ejecución forzosa. Es cierto, como manifiesta la Registradora en su informe, que la cesión de remate se efectúa en fecha posterior a la solicitud de adjudicación, vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no a la propia adjudicación, pues ésta, la adjudicación definitiva, se produce de una sola vez y a título de cesión en remate a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.», de la finca objeto de subasta, como recoge el testimonio del Decreto judicial que se expide a interés del cesionario, en los términos del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como tiene reconocida la jurisprudencia más autorizada, sólo en el caso de que la declaración de haber hecho la postura para ceder se formule después de celebrada la subasta, se liquidarán dos transmisiones distintas, una, al adjudicatario de remate, y otra al cesionario de aquél, en los términos del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales; no es el caso que aquí se contempla donde no se celebró la subasta por falta de licitadores, aprobándose –vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– el remate de la finca subastada a favor de la ejecutante, quien haciendo uso del derecho de ceder a tercero, en los términos del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cedió el remate de la finca subastada por el mismo precio a favor de la cesionaria del remate quien adquirió por adjudicación definitiva dicha finca.

A continuación el recurrente analiza la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que resuelve en sentido contrario y la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Asimismo, el recurrente, en cuanto a los términos del decreto judicial, las manifestaciones y argumentaciones jurídicas sostenidas por el Registrador concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la actora no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento.
2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.
3. Como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.
4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.
5. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, sí lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial a favor del cesionario.

IV

Por Resolución de 11 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 8 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de enero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes o enlazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adqui-

rido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid número 31, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de febrero de 2013, la Registradora manifiesta que considera justa la minuta objeto de impugnación por cuanto recoge todos los conceptos arancelarios practicados en la inscripción de adjudicación judicial y cesión de remate.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 2012, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la

cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que «la intervención de un rematante en una subasta judicial «a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará» *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y

subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado**.** Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual art. 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne,

por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptima.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la sociedad «Servicios y Planeamientos Inmobiliarios, S.L.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 54.

HECHOS

I

Por escrito presentado en la Oficina de Correos el día 25 de octubre de 2012,que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 54 el día 30 de octubre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de noviembre de 2012, don ....., en nombre y representación de la sociedad «Servicios y Planeamientos Inmobiliarios, S.L.U.», impugna la factura 1647 por importe de 203,39 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 54.

En su escrito el recurrente manifiesta que el día 22 de octubre de 2012 abonó la minuta referenciada tomando como base lo dispuesto en la disposición adicional segunda, párrafo segundo, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que establece en la «cancelación de hipoteca… como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras… tomando como base el capital inscrito reducido al 60%...». El recurrente señala su disconformidad en cuanto a la minuta en cuanto debe aplicarse el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que consiste en aplicar al documento de cancelación hipotecaria de honorarios con reducción del 90 por ciento.

Todo ello en virtud de que la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero, se refiere exclusivamente a las entidades financieras, y nunca a los particulares o empresas no financieras. Más aún, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, ni ha derogado, ni ha modificado el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, ni el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo.

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Madrid número 54, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de noviembre de 2012.

En dicho informe, el Registrador afirma que las operaciones realizadas en la minuta impugnada consistieron en un asiento de presentación, un asiento de cancelación, una nota de afección al pago del impuesto y una nota informativa. Por tales conceptos se cobraron las cantidades que constan en la minuta impugnada.

La cancelación de hipoteca la realiza, como consecuencia de una dación en pago, la entidad financiera Barclays Bank, S.A, titular de la hipoteca inscrita, habiéndose minutado conforme determina el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito con entrada en la Oficina de Correos el día 12 de noviembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de noviembre de 2012, el recurrente se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso.

IV

Por Resolución de 15 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de la sociedad «Servicios y Planeamientos Inmobiliarios, S.L.U.», interpuso recurso de apelación de fecha 31 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día.

En dicho escrito el recurrente reitera no estar de acuerdo con la minuta en cuanto debe aplicarse el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificada por el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, y no la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, que no ha derogado, ni ha modificado, los artículos citados.

En consecuencia, solicita se rectifique la minuta aplicando la cantidad de 24,04 euros al concepto de cancelación de hipoteca.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Madrid número 54, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de febrero de 2013, el Registrador hace constar que se ratifica en todos los argumentos expuestos en la defensa de la minuta recurrida y en lo manifestado en la Resolución del Colegio de Registradores que resolvió la impugnación de minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y

el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, inclus***o*** cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la sociedad «Servicios y Planeamientos Inmobiliarios, S.L.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., como Secretaria-Administradora de la Comunidad de Propietarios Virgen de la Salud, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aspe.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de octubre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de octubre de 2012, doña ....., como Secretaria-Administradora de la Comunidad de Propietarios Virgen de la Salud, impugna la factura número 1489/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Aspe por importe de 103,24 euros.

La recurrente manifiesta que con fecha 8 de marzo de 2012 presentó en el Registro de la Propiedad de Aspe un mandamiento judicial de anotación de embargo.

Y debido a los defectos hallados por el Registro de la Propiedad en el documento presentado y que eran subsanables, fue requerida en dos ocasiones mediante dos notificaciones de defectos expedidas por el Registro de la Propiedad de Aspe. Sin embargo, en la minuta recurrida se hacen constar como concepto minutable cuatro notificaciones de defectos.

Finalmente el 6 de septiembre de 2012 quedó debidamente presentado y subsanado el expresado mandamiento de embargo y que habiéndosele notificado la factura la impugna por los siguientes conceptos:

1. «Notificación de defectos», estimando que es improcedente en los términos señalados.
2. «Cancelación nota de afección» y «Cancelación de embargo» Entendiendo que no está obligada al pago de los asientos de cancelación por los siguientes motivos:

El embargo cancelado no había caducado a la fecha de presentación del embargo (8 de marzo de 2012) sino que los cuatro años de su caducidad se produjeron el 8 de agosto de 2012.

Fueron las notificaciones de defectos las que retrasaron la práctica de la correspondiente anotación y por tanto las que facilitaron que se produjese la caducidad del embargo a favor del Banco Popular.

Manifiesta que no se le había advertido previamente de la obligación de hacer frente al pago de la cancelación del embargo y de la nota de afección cancelada conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

II

Doña Belén Gómez Valle, Registradora de la Propiedad de Aspe, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2012.

En dicho informe señala:

1. Que la impugnación se refiere, no a una minuta firme sino a un borrador.
2. Que se minutaron cuatro notificaciones de defectos porque se hicieron dos notas de calificación y el artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que han de notificarse al presentante y a la autoridad que ha expedido el documento. Así se justifica con los acuses de recibo correspondientes. Se acompañan al expediente folleto de correos en que se señala cual es el precio de la carta certificada con acuse de recibo. Cobrándose tres euros por cada notificación.

3. Que en cuanto a la minutación de la cancelación de una nota de afección de fecha 7 de agosto de 2007, y de una anotación de embargo previo a favor de Banco Popular Español de fecha 20 de agosto de 2008, ambos caducados en el momento del despacho del documento, existen diversas Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como la de 11 de septiembre de 2012 y de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como las de 22 de enero de 2002 o la de 25 de noviembre de 2006, sobre si procede minutar la cancelación de anotaciones de embargo caducadas al solicitar una anotación de embargo, y que en todas esas Resoluciones en base a los artículos 589, 591 y 353 del Reglamento Hipotecario, el Registrador podrá cancelar dichos asientos caducados, siendo el obligado al pago en su caso y como resulta de la regla octava del anexo II del arancel la persona que haya presentado el documento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de diciembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., como Secretaria-Administradora de la Comunidad de Propietarios Virgen de la Salud, interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 8 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma haciendo las siguientes alegaciones:

Primera. Se recurrieron tres conceptos de la minuta de la Registradora de Aspe (hoy Registradora de Oropesa del Mar), «notificaciones de defectos», «Cancelación de embargo» y «Cancelación de afección fiscal».

Segunda. En cuanto a las notificaciones de defectos la recurrente sólo recibió dos de las cuatro que se enviaron puesto que las otras dos como recoge el Colegio de Registradores, de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se enviaron a la autoridad judicial que expidió el documento. Por tanto, no debe pagar notificaciones que no recibió ni de las que era destinataria.

Pero además señala que ninguna de esas notificaciones de defectos eran necesarias puesto que la Registradora podría haber inscrito (sic.) el embargo judicial sólo sobre la cuota global que pudiere corresponderle al demandado en su sociedad de gananciales.

O bien solicitar que se pidiese así en el primero de los requerimientos y no sólo en el segundo con lo que se hubiese ahorrado la primera de las notas de calificación y dos notificaciones.

Tercera. Con relación a los conceptos de «Cancelación de embargo» y de «Cancelación de afección fiscal» tampoco el Colegio de Registradores estimó la impugnación que se hizo en el recurso inicial, sin tener en cuenta que la Registradora cometió un error al respecto, que es el de no haber advertido al recurrente de que la presentación del documento y su despacho podría conllevar la cancelación de asientos caducados conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario cuyo importe debería abonar.

Cuarta. No obstante lo anterior el criterio que mantiene la recurrente frente al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España es también el de los Tribunales de Justicia y cita al efecto la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia de 30 de junio de 2001.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Belén Gómez Valle, actualmente Registradora de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1 y Registradora de la Propiedad de Aspe en el momento de expedición de la minuta, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de marzo de 2013, la Registradora afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que en cuanto a la cuestión formal descrita en el fundamento de derecho segundo, ya procedió a rectificar el borrador de factura A/1489, sustituyéndose el concepto «Notificación de defectos» por el de «Gastos», ambos con el mismo número de arancel 4.1. G e idéntico importe.

Y que en todo lo demás se reitera en el informe de fecha 30 de octubre de 2012 que reproduce.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 1997, 18 de octubre de 1999, 9 de enero de 2001, 8 de febrero de 2002, 8 de enero de 2003, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010 y 9 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la correcta minutación de una anotación de embargo. En concreto, se plantea respecto de tres conceptos aplicados, «Notificación de defectos», «Cancelación de embargo» y «Cancelación de afección fiscal».

Segundo. Gastos por notificación de defectos.

En primer lugar, se recurre el cobro por la Registradora de cuatro notificaciones de defectos. El Colegio de Registradores en la Resolución recurrida estimó que estaban correctamente cobradas dichas notificaciones si bien formalmente debían configurarse como gastos.

La Registradora en su informe reconoce haber modificado ya el concepto recurrido en cuanto a su denominación como «gasto» y no como suplidos puesto que estos últimos exigen la llevanza de un libro de suplidos.

Esta Dirección General, entre otras, en Resoluciones de 13 de septiembre de 2012 y de 4 de octubre de 2012, viene reiterando que «los suplidos son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de éste y se encuentren debidamente justificados».

Sin embargo, la notificación de defectos mediante correo certificado con acuse de recibo no puede concebirse ni como «suplido», según ha quedado definido; ni como «gasto».

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece como obligación legal del Registrador la de notificar los defectos apreciados. Y, de igual manera en su párrafo segundo, fija la forma en que deben ser notificados.

En definitiva, los gastos de notificación de los defectos apreciados en un documento presentado para despacho en el Registro, no son imputables al interesado.

Tercero. Persona obligada al pago.

Plantea también la recurrente que no estaría en su caso obligada al pago de los gastos por las notificaciones de defectos realizadas a la autoridad judicial.

Conforme a la Norma octava del anexo II del arancel, «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o se anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b y c del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 29 de abril de 2002, 8 de enero de 2003, 16 de marzo de 2010 y 19 de agosto de 2010, entre otras), que el obligado al pago será la persona a cuyo favor se practique el asiento, sin perjuicio de ser exigible también a la persona que haya presentado el documento. En el presente caso el recurrente es el obligado directamente al pago de los honorarios devengados, por ser la persona a cuyo favor se inscribe inmediatamente el derecho, coincidiendo además con ser el presentante del documento.

En cuanto a las alegaciones que hace el recurrente sobre si eran o no procedentes las notas de calificación que se notificaron, cabe señalar que para decidir esa cuestión existen otros cauces que no son el recurso de honorarios en que nos encontramos, y que en todo caso como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Cuarto. Cancelación de afección fiscal y cancelación de anotaciones de embargo caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Lo mismo cabe decir respecto de las anotaciones de embargo caducadas. En la factura impugnada se cobra por la cancelación de una nota de afección y de una anotación de embargo caducadas como resulta de los folios registrales aportados al expediente. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del

mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho en que se pretende una anotación de embargo en la finca:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999 ó 19 de agosto de 2010, dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues

quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquélla cuando la misma se encuentre caducada. En consecuencia es correcta la actuación del Registrador en cuanto a la cancelación de las afecciones fiscales caducadas, criterio confirmado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de junio de 2011.

Respecto a la cancelación de la anotación de embargo, la práctica de la nueva anotación de embargo a favor de la Comunidad de Propietarios, implica la cancelación de los asientos caducados. Dichas cancelaciones se hacen por nota marginal minutable conforme al número 3.1 del arancel sobre la base que resulta de aplicarla norma tercera del anexo II del arancel.

La Norma Tercera del anexo II del arancel dispone que «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación».

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de octubre de 1997 que «Respecto a la base sobre la que debe minutarse cada cancelación, hay que tener en cuenta la norma tercera del anexo II del arancel, la cual debe entenderse aplicable tanto a la minutación de la práctica de la anotación de embargo como a su cancelación, pues quiere extenderse a ambas operaciones, ya que lo que trata es de señalar las bases aplicables a dicho concepto».

Continua señalando este Centro Directivo en Resolución de 23 de octubre de 2002 que «Conforme a la Norma Tercera del anexo II del arancel, para determinar la base sobre la que se minuta cada cancelación se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho alcance a cubrir dicha suma, y, si no alcanzaran se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho sobre el que recaiga la anotación».

En cuanto al obligado al pago debe reiterarse lo dicho anteriormente. A la vista de los fundamentos anteriores debe desestimarse el recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, en lo que resulta del Fundamento de Derecho Segundo, el recurso interpuesto por doña ....., como Secretaria-Administradora de la Comunidad de Propietarios Virgen de la Salud, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de noviembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 8138, girada por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 122,67 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios

debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, menciona las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2012.

En su informe el Registrador afirma que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, es aplicable a cualquier tipo de cancelación y, por tanto, debe tomarse como base el 60% del capital inscrito. Por capital inscrito ha de entenderse el principal garantizado por la hipoteca que figure reflejado en el Registro de la Propiedad.

Los criterios expuestos son acordes con la interpretación que de dicha disposición adicional hace la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de noviembre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 15 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables

en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de marzo de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013 el Registrador da por reproducido, a efectos de alegaciones, el contenido de la Resolución emitida por el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1 Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto.–En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no pro-

cede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las

Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de mayo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil ««Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de noviembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 4479, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 2, por importe de 189,87 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de

mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, menciona las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 75% contenida en el 2.2 del arancel.

– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de diciembre de 2012.

En su informe el Registrador señala que para la confección de la factura recurrida tomó como base el principal del préstamo garantizado con la hipoteca reducido al 60% conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El Registrador considera que no es defendible la tesis de la recurrente por la cual debería minutarse 24,04 euros al considerar que el capital pendiente de amortizar es cero, desde el momento en que en el Registro no se ha hecho constar ninguna cancelación parcial ni consta ninguna amortización del préstamo por lo que realmente se cancela es la totalidad del préstamo garantizado con la hipoteca el cual es perfectamente cuantificable. En este sentido, cita la Resolución de 13 de diciembre de 2011 del Colegio de Registradores de la que resulta que la teoría de la base cero implica desconocer que cancelar un derecho supone privar del mismo a su titular y que todo derecho tiene una valor determinado.

De igual modo en la citada Instrucción se expresa claramente que «en los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 18 de diciembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 21 de diciembre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que

el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 22 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia

el día 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta que está plenamente de acuerdo con la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores tanto en lo relativo a la no aplicación de la reducción del 25% como en lo relativo a la base minutable. La no aplicación de la reducción se debió a un error, el cual ha sido subsanado girando otra minuta que ha sido notificada a la recurrente.

En cuanto a la base objeto de minutación se ha tomado como tal el 60% del capital inscrito en base a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, aplicable en el momento en que se practicó la cancelación.

Considera el Registrador que la minutación de las cancelaciones de hipoteca aparece claramente fijada en la disposición adicional citada cuando dice: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Como claramente se desprende de esta norma la misma es aplicable a todas las cancelaciones de hipoteca. Lo que quiere decir la norma es que en aquellos casos en que, previamente a la cancelación, sea preciso hacer constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras, sólo se aplicará el concepto de cancelación sin que se pueda cobrar por el traspaso de activos. De esta forma cobran pleno sentido las palabras de la Exposición de Motivos que cita la recurrente relativa a la moderación de aranceles notariales y registrales.

En cuanto al mantenimiento de las reducciones arancelarias contenidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 señala el Registrador que es evidente, como afirma la Junta Directiva del Colegio de Registradores, que las mismas ya habían sido desplazadas con anterioridad por la bonificación máxima del 90% introducida por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, como ya fue reconocido por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Junta Directiva del Colegio de Registradores en sus Resoluciones.

El Real Decreto-ley 18/2012, viene a establecer un nuevo régimen arancelario en materia de cancelaciones de hipoteca que deroga todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en el mismo.

Por lo demás el Registrador se ratifica en la doctrina sentada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, el Registrador tomó como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplicó únicamente la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, pero no aplicó

la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel. Por ello, se estimó parcialmente el recurso de impugnación de minuta, debiendo corregir el Registrador la minuta en ese sentido.

Por lo tanto, en este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto.– Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la ins-

cripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones

o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero

de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granollers número 3.

HECHOS

I

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de diciembre de 2012, don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, impugna la minuta 2247 girada por el Registro de la Propiedad de Granollers número 3, por importe de 17.646,42 euros.

II

Don Antonio Cumella Gaminde, Registrador de la Propiedad de Granollers número 3, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, para que alegase cuanto estimara conveniente. El recurrente remite escrito de alegaciones de fecha 6 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de febrero de 2013.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, interpuso recurso de apelación de 13 de marzo de 2013, presentado en la Oficina de Correos con fecha 14 de marzo de 2013 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013. Dicho recurso dio lugar al número de expediente 1819/2013-2.2.

VI

Mediante escrito de 20 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de abril de 2013, don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, informa que el día 19 de marzo el Registro de la Propiedad de Granollers número 3 puso en conocimiento de esa Administración la emisión de una nueva factura que sustituía a la que era objeto de litis. Esta nueva factura está elaborada siguiendo los criterios del Decreto 2079/1971, de 23 de julio, que aprueba el arancel especial de los derechos de los Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria y por lo tanto, siguiendo el criterio que la Dirección General de Desarrollo Rural había venido reclamando en todas las instancias.

En consecuencia, desisten del recurso de apelación, interpuesto el pasado 14 de marzo de 2013, contra la Resolución de 19 de febrero de 2013 aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por desaparición sobrevenida del objeto del mismo y solicitan el archivo de la causa sin más efectos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o. cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso de apelación de honorarios fue interpuesto por don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, contra la Resolución de 19 de febrero de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que se dictó a causa de la impugnación de minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granollers número 3. Dicha Resolución del Colegio de Registradores desestimó la citada impugnación.

La Resolución fue recurrida únicamente por don Jordi Sala i Casarramona, Director General de Desarrollo Rural, por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso de apelación. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no

entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso de apelación señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 1819/2013-2.2, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 8729, girada por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 128,00 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 75% contenida en el 2.2 del arancel.

– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas

reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2012.

En su informe el Registrador afirma que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, es aplicable a cualquier tipo de cancelación y, por tanto, debe tomarse como base el 60% del capital inscrito. Por capital inscrito ha de entenderse el principal garantizado por la hipoteca que figure reflejado en el Registro de la Propiedad.

Los criterios expuestos son acordes con la interpretación que de dicha disposición adicional hace la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 8 de enero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de enero de 2013, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de marzo de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013 el Registrador da por reproducido, a efectos de alegaciones, el contenido de la Resolución emitida por el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación,

subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1 Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos,

o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del Anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o

bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de mayo de 2013. El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández

Resolución de 30 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de septiembre de 2012, presentado en oficina de correos el mismo día y con entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31 el día 27 de septiembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2838, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 31 por importe de 284,82 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado y entregado minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–.

Y así también lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 29 de mayo de 2012.

II

Doña Lucía Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid número 31, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2012.

En dicho informe manifiesta que la adjudicación se realiza a favor de la parte actora con fecha del Decreto de adjudicación de 1 de diciembre de 2011, y en un acto posterior al de la adjudicación en subasta, se cede «el remate» –compraventa entre acreedor y parte compradora o cesionario–.

La facultad que otorga el artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al acreedor, es la de transmitir/ceder a un tercero el remate de lo adjudicado, en este caso –bien inmueble–, no se cede la posición de acreedor, postor o licitador; pues la subasta ya se ha celebrado sin ningún postor.

Como expresa el artículo 647 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. El secretario judicial en calidad de fedatario, da fe de la transmisión operada entre las partes en el seno del procedimiento judicial, y las formalidades que conlleva; sirviendo de título al cesionario, para su posterior inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad, pero sin obviar que hay un tracto abreviado en al finca objeto de adjudicación».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de noviembre de 2012, la recurrente señala que en su escrito de impugnación afirma que la adjudicación judicial es el resultado de la transmisión operada o acaecida en ocasión de la cesión del remate por la ejecutante adjudicataria en un procedimiento de ejecución forzosa. Es cierto, como manifiesta la Registradora en su informe, que la cesión de remate se efectúa en fecha posterior a la solicitud de adjudicación, vía artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no a la propia adjudicación, pues ésta, la adjudicación definitiva, se produce de una sola vez y a título de cesión en remate a favor de «Gescat Vivendes en Comercialització, S.L.», de la finca objeto de subasta, como recoge el testimonio del Decreto judicial que se expide a interés del cesionario, en los términos del artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A continuación el recurrente analiza la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que resuelve en sentido contrario y la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Asimismo, el recurrente, en cuanto a los términos del decreto judicial, las manifestaciones y argumentaciones jurídicas sostenidas por el Registrador concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la cesionaria no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento.
2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.
3. Como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.

4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

5. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, sí lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial a favor del cesionario.

IV

Por Resolución de 11 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 8 de enero de 2013, según consta en el sello de la oficina de correos y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2013 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Velo Plaza, Registradora de la Propiedad de Madrid número 31, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de febrero de 2013, la Registradora manifiesta que considera justa la minuta objeto de impugnación por cuanto recoge todos los conceptos arancelarios practicados en la inscripción de adjudicación judicial y cesión de remate.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los

Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 2012, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate,

figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento

de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos "posterior" constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la

consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual art. 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto

que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... contra siete minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén.

HECHOS

I

Con fecha 16 de julio de 2012 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un escrito de fecha 11 de igual mes y año por el que don ....., en calidad de liquidador de varias sociedades mercantiles, interpone recurso de impugnación de honorarios devengados por la inscripción en el Registro Mercantil de Jaén de sendas escrituras de disolución y extinción por liquidación de siete sociedades mercantiles, determinados según facturas M2/2012/3762 a 3774 –sólo pares–.

II

Con fecha 18 de julio de 2012, este Centro Directivo remitió el recurso al Registro Mercantil de Jaén al objeto de su tramitación de conformidad con lo que establece la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

III

Con fecha 11 de marzo de 2013 han tenido entrada en este Centro Directivo los preceptivos informes de la Registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén y del Colegio de Registradores, fechados el 31 de mayo de 2012 y 21 de diciembre de 2012, respectivamente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 7, 26 y 27 de marzo,17 de mayo de 18 de diciembre de 2012.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y de la Registradora Mercantil.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre siete minutas de honorarios formuladas por las operaciones registrales practicadas al inscribir en el Registro Mercantil de Jaén sendas escrituras de disolución y liquidación de otras tantas sociedades mercantiles.

Tercero. Desarrollo del procedimiento.

El recurrente concreta su reclamación en un extremo: la forma de aplicar el número 13 a. 1 del arancel de los Registradores Mercantiles, que figura en las facturas bajo el concepto «Cargos y facultades».

En concreto, muestra su disconformidad a que dicho número arancelario se aplique una vez por cada cargo que ostentaban los consejeros cesados al acordarse la disolución de la sociedad, además de la aplicación por el cese como consejeros. A su juicio, la aplicación correcta de dicho número del arancel debe ser el cobro de 24,04 euros por cada consejero cesado y no por cada cargo que un mismo consejero ostente dentro del Consejo, ya que el cese en los cargos es consecuencia del cese como consejero.

Las facturas impugnadas reflejan, en efecto, el concepto de «Cargos y facultades» para el que se aplica el núm. 13 a.1 del arancel 15 o 17 veces, según los casos.

La Registradora, en su informe, invoca varias resoluciones de este Centro Directivo de las que resulta procedente la aplicación del núm. 13.a.1 del arancel por cada cese y nombramiento inscrito, comprendiendo los ceses como consejero o como cargo dentro del Consejo.

Por su parte, el Colegio de Registradores coincide en el criterio a seguir para la aplicación del número 13 a.1 del arancel a la inscripción de ceses de consejeros y cargos dentro del consejo y nuevo nombramiento de liquidador, si bien considera que en dos facturas se ha minutado 17 veces cuando debe ser 15.

Cuarto. Posible extemporaneidad.

Se cuestiona la posible extemporaneidad del recurso al haber sido interpuesto una vez transcurridos los 15 días hábiles que para su interposición establece el anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y aun cuando considera que, efectivamente, se ha interpuesto fuera del indicado plazo, tiene en cuenta que en la propia factura se hace constar que el plazo de interposición del recurso es de un mes, por lo cual considera que el recurso no puede considerarse extemporáneo al haber sido el propio Registro el que ha provocado el error en el recurrente.

Con carácter previo, aun no habiendo sido alegado por la Registradora Mercantil, conviene pronunciarse sobre la posible extemporaneidad del recurso, a la que hace referencia el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Como indicó este Centro Directivo en su Resolución de 31 de enero de 2001, los recursos posibles contra las minutas expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario,

dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último Reglamento.

De acuerdo con tales normas, el plazo para interponer el recurso será el de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega (regla 6.ª del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, dado que el arancel de los Registradores Mercantiles no establece regla alguna al respecto).

En este caso, teniendo en cuenta las fechas de entrega de las facturas y presentación del recurso, habría que concluir que, efectivamente, se ha interpuesto fuera de plazo y debería ser desestimado.

Se da, sin embargo, la circunstancia de que al pie de la minuta expedida por la Registradora Mercantil de Jaén, en cumplimiento de lo dispuesto en Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, consta la referencia a los recursos que pueden interponerse contra ella en los siguientes términos: «Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, previa solicitud de reforma ante el Registrador, en su caso, en el plazo de un mes a contar desde su pago o notificación.» Pese a que se trata de una advertencia errónea en su contenido, no cabe utilizarla en contra de la admisión de la impugnación presentada, ya que ha sido el propio registrador, cuya minuta se impugna, el que ha inducido a error al interesado con la información facilitada. Por ello, pese a la extemporaneidad del recurso, procede su admisión y el examen de las cuestiones de fondo.

Quinto. Inscripciones de ceses y nombramientos de cargos sociales.

La cuestión de fondo versa sobre la correcta aplicación del arancel en el supuesto de practicarse inscripciones de ceses y nombramientos de cargos sociales (administradores, consejeros, cargos dentro del consejo, liquidadores).

Aun cuando el razonamiento del recurrente goce de cierta lógica, lo cierto es que los registradores han de atenerse al girar la minuta a los conceptos y criterios contenidos en su arancel.

Al acordarse la disolución de una sociedad mercantil, se produce el cese de todos los miembros del órgano de administración y, cuando éste reviste la forma de Consejo de Administración, el cese alcanza a la condición de consejero y a los cargos que se ostenten dentro del consejo (Presidente, Secretario, Vicesecretario, etc… y, en su caso, consejeros delegados) y así ha de reflejarse en la inscripción que se practique, en la que, además, se hará constar el nombramiento de liquidador y su aceptación.

En tal supuesto, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo (v. Resoluciones citadas en el vistos), está justificada la aplicación del número 13, *a),* del arancel por cada uno de los nombramientos o ceses como consejeros o cargos sociales, dentro de los cuales se incluyen los cargos dentro del Consejo, y la designación o cese en la condición de consejeros-delega-

dos, con independencia de la causa del nombramiento o cese en cada uno de ellos, así como por el nombramiento de liquidador en cada sociedad.

En las facturas impugnadas se ha aplicado el núm. 13 a. 1 del arancel 15 veces, correspondiendo al nombramiento del liquidador con su aceptación (1) y los ceses de consejeros, cargos dentro del Consejo y Consejeros Delegados (14), salvo en dos sociedades en que se aplica 17 veces, sin que, por los datos aportados al expediente quede justificado el cese de 16 consejeros y cargos, en concreto las facturas correspondientes a las sociedades «Elaborados Cárnicos Cádiz, S.L.» y «Elaborados Cárnicos Málaga, S.L.», las cuales deberán ser rectificadas suprimiendo dos veces la aplicación del núm. 13 a.1 si no se justifica el indicado cese de 16 consejeros o cargos.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra las siete minutas formuladas por el Registro Mercantil de de Jaén, que son conformes a Derecho en el concepto a que la reclamación se contrae, salvo en el extremo indicado respecto de dos de ellas en el apartado anterior.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de mayo de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 17.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 17 el mismo día y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2012, don ....., impugna las facturas 2545 y 2589 de la Serie 1, giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 17, por importes de 97,90 y 46,55 euros, respectivamente.

En dicho escrito manifiesta:

1. Que sólo procede el cobro de los aranceles por cancelación de hipoteca, presentación y nota informativa solicitada por el interesado.
2. Respecto a la cancelación de hipoteca, en base al Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el arancel de los Registradores, en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, arancel 1, número 2 apartado *g),* el capital pendiente de amortizar, al ser una cancelación de hipoteca es cero euros y el importe a cobrar por este concepto es el indicado en el apartado a: «si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010 euros, 24,040484 euros» y no los 73,859595 euros facturados.
3. Que no se ha solicitado ninguna «nota información continuada» ni procede su emisión.
4. Que el cambio del nombre del Banco no es algo imputable al interesado.
5. Sin embargo, en las citadas facturas no se han aplicado los puntos anteriores de este escrito.

II

Don Luis María Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid número 17, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de junio de 2012, con sello de la Oficina de Correos de fecha 6 de junio de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta:

1. En cuanto a la cancelación de hipoteca: se han aplicado las reducciones por cancelación de hipoteca que marca el actual arancel. El Real Decreto-ley 6/1999 de 16 de abril, en el artículo 2.1 establece una reducción arancelaria «en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas».

El cálculo para determinar los honorarios no es, como pretende el recurrente, el capital pendiente de amortizar, que como tal no consta en el Registro, sino el capital que consta en el Registro. En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 29 de julio de 2009, 20 de febrero de 2002, 24 enero de 2001, 23 de julio de 1996 o 28 de enero de 1999, entre otras muchas, así lo establece. Además esta interpretación ha sido sancionada legalmente puesto que el párrafo segundo de la disposición adicional 2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

2. Nota informativa continuada.

La obligatoriedad de su emisión deriva de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre. La nota informativa que se minuta corresponde a la que se remitió al Notario el 20 de marzo de 2001, por petición suya y conforme a la norma 8.ª del arancel de los Registradores aprobado por Real Decreto 1427/1989, se debe pagar por quien inscribe. Es concepto minutable según el número 4.2.*b)* del vigente arancel.

3. Fusión.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha reiterado, entre otras, en Resoluciones de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 y 19 de octubre de 1999, que la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción de otra ya existente, supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión de todo su patrimonio en bloque a la absorbente. Por ello, cuando la entidad de crédito absorbente otorga la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el Registro, habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión, para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo de los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria.

La inscripción de dichas transmisiones es un concepto minutable independiente de la cancelación conforme al inciso 1.º del número 2.2 del arancel que establece una reducción al 75% de los derechos devengados en caso de los préstamos hipotecarios. No obstante, señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999 que si la constancia registral de la fusión por absorción se hace en el mismo asiento de cancelación, puede considerarse un supuesto de tracto abreviado y, en consecuencia, hay que aplicar además, la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, que es lo que se ha hecho en este caso.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de junio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de junio de 2012, el recurrente manifiesta, en cuanto a la cancelación de hipoteca que el Registrador se basa en el Real Decreto-ley 18/2012, que no se encontraba vigente en dicho momento al ser posterior en dicha fecha.

La normativa vigente pues eran los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989, en la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos que aprueban los aranceles de los Notarios y Registradores, así como el Decreto 757/1973, por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Señala que ha de mantenerse el principio básico del ordenamiento constitucional español que es el de la seguridad jurídica y uno de los principios más elementales que rigen la aplicación de la Ley es su irretroactividad; tanto la fecha de la escritura autorizada como la presentación de la inscripción es anterior al Real Decreto en el que se justifica el Registrador para aplicar los conceptos facturados.

Respecto al resto de peticiones el solicitante mantiene que no debe pagar los gastos de fusión o cambio de nombre del Banco por ser totalmente ajeno a su responsabilidad o voluntad.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de octubre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en su escrito de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 17, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013,4 de marzo de 2013, 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la minutación de «nota información continuada» y «Fusión RDG 15-2-99».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, concretamente el día 14 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

El Registrador ha añadido una reducción adicional establecida por el artículo 2.1.*d)* del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, que no corresponde con la normativa actual, como también ha establecido esta Dirección General en Resoluciones recientes, como las de 4 y 18 de abril de 2013. Ello ha supuesto unos honorarios finales por este concepto inferiores a los que correspondería, pero dada la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede mantener dicha cantidad.

Por ello, procede desestimar el recurso en este punto y confirmar la Resolución colegial.

Tercero. Nota información continuada.

En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Respecto a la nota de información continuada [art. 354.*a)* del Reglamento Hipotecario], la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del arancel II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa

ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del arancel II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.»

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de

dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del arancel II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Cuarto. «Fusión RDG 15-2-99».

Respecto a las modificaciones estructurales acaecidas en Caja de Ahorros de Galicia: pasó a ser Caixa de Aforros de Galicia, Vigo, Ourense y Pontevedra, en virud de fusión de las entidades Caja de Ahorros de Galicia y Caixa de Aforros de Vigo, Ourense y Pontevedra formalizada en escritura pública de 29 de noviembre de 2010 autorizada por el Notario de Santiago de Compostela don José Manuel Amigo Vázquez. Mediante escritura de segregación de 14 de septiembre de 2011 autorizada por el Notario anteriormente citado la Caja aprueba la transmisión de su patrimonio segregado a favor de «N.G.C. Banco, S.A.», constituido asimismo, en la referida escritura de segregación. Se observa claramente por tanto la existencia de dos transmisiones en la titularidad del préstamo hipotecario sin embargo, y en este sentido hay que tener en cuenta la modificación que a efectos de minutación introduce el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» el 12 de mayo de 2012 (produciéndose su entrada en vigor el día de su publicación siendo aplicable la disposición adicional 2.ª como en la misma se establece, «... respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley», en cuyo párrafo 2.º de la disposición adicional 2.ª establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

En el caso que nos ocupa la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca este Centro Directivo en Instrucción de 31 de mayo de 2012 señala: «El párrafo 2.ª de la disposición adicional 2.ª del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de subrogación o novación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los

supuestos, quedan excluidos por tanto los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas Reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Todas la transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios».

En definitiva únicamente devengará honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Dado que la fecha de inscripción en el presente caso es del 14 de mayo de 2012 resulta de aplicación el mencionado Real Decreto-ley, por lo que no procede la minutación de dicho concepto, como ya señaló también la Resolución colegial ahora objeto de apelación.

Procede la desestimación del presente recurso y la confirmación, por lo tanto, de la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de mayo de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Loaisa Gestión, S.L.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012,

por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de agosto de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de septiembre de 2012, don ....., en nombre y representación de «Loaisa Gestión, S.L.U.», impugna la minuta número 1272/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por importe de 3.139,75 euros.

En dicho escrito señala los conceptos frente a los cuales se dirige la reclamación:

1) El concepto identificado como «2.3.2.70% + 5% constitución condición su.» Número de minutaciones: 15.

El recurrente entiende que se ha minutado incorrectamente un concepto de condición suspensiva por el hecho de que en la escritura de novación del préstamo hipotecario se estipuló lo siguiente: «La efectividad de las modificaciones pactadas en el presente otorgamiento se someten a la condición suspensiva de que se inscriba en el Registro de la Propiedad y de que, tanto a la presentación como a la inscripción de este instrumento público, no exista presentado, anotado o inscrito en el Registro de la Propiedad competente, y relativo a las fincas hipotecadas, documento alguno, ajeno a la Entidad, que represente una carga o gravamen de cualquier tipo interpuesto entre la inscripción objeto de novación y el asiento de presentación causado por esta escritura, salvo afecciones de carácter fiscal».

Manifiesta el recurrente que se trata de una condición suspensiva que carece de trascendencia registral y por ello no procede su minutación.

Y así resulta además de la Resolución de 31 de mayo de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, a cuyo tenor «no existe una minutación separada por el concepto de calificación de los presupuestos legales para la inscripción, sin que el mero hecho de haber practicado la inscripción sometida a la aparente condición suspensiva de lo que es un presupuesto previo de aquélla, legitime para hacer constar inmediatamente su cumplimiento y menos para amparar la minutación de un concepto arancelario independiente *(cfr.* art. 6.4 del Código Civil)».

Carece por tanto de repercusión registral y no procede su práctica ni su minutación al ser un presupuesto de calificación. Por ello, solicita la rectificación de la factura suprimiendo este concepto.

2) Concepto identificado como «3.1.4.50% + 5% capital pendiente amortiza». Número de minutaciones: 15.

El recurrente indica que no procede minutar aunque se practique una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación de la hipoteca.

Esta nota marginal únicamente devengará honorarios en el supuesto concreto regulado en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 144 de la Ley, esto es, cuando como operación específica se solicite que se haga constar en el Registro el pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial. Si la circunstancia de dicho pago resulta de la escritura de novación, se hará constar en el propio asiento de novación y, en este caso esta constancia del capital pendiente de la inscripción no es minutable.

El recurrente manifiesta que así lo ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012, apartado B.

Por ello, solicita la rectificación de la factura en este concepto.

3) Concepto identificado «3.5. Incumpl. Catastro: cantidad: 15».

Según el recurrente no procede la minutación ya que se trata de una escritura de novación en la cual no se transmiten las fincas. Y así lo ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 31 de mayo de 2010 y 7 de mayo de 2011. Por tanto, solicita la rectificación de la factura suprimiendo este concepto.

II

Don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de septiembre de 2012.

En dicho escrito alega, con carácter previo, que la presente minuta ha sido extendida por el Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora. El recurso ha sido presentado tras la reincorporación del Registrador titular que ahora emite el informe.

Aunque el recurrente alega que la minuta impugnada le fue notificada el 21 de agosto de 2012 por correo certificado, la misma fue en un primer momento notificada telefónicamente y satisfecho su importe el día 21 de junio de 2012 (esto es, dos meses antes de la notificación por correo que alega el interesado). Efectivamente, se indicó al interesado, una vez despachada su escritura, que la misma y su respectiva minuta se hallaban ya a su disposición para ser retiradas. Éste sin embargo, abonó dicha minuta y no se acercó al Registro, por lo que, a petición suya, le fue enviada la escritura despachada acompañada de su respectiva minuta en la fecha señalada en su recurso. De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2000, ha de computarse la fecha de pago como la propia de la notificación. Por ello, en este caso concreto, desde el pago de la minuta hasta la presentación del recurso han transcurrido un tiempo superior al legal para presentar éste, que es de quince días hábiles, como se indica al pie de todas las minutas.

Por todo ello, no procede entrar en el fondo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 8 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 9 de octubre de 2012, el recurrente indica que de ningún modo ha transcurrido el plazo para la impugnación de la minuta.

Aunque el Registrador indica que una Resolución de 7 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, considera que ha de computarse la fecha de pago como la propia de la notificación, debe tenerse en cuenta que notifican telefónicamente el importe líquido de la factura, descontada la retención, no habiéndose notificado la minuta

con todos sus conceptos, plazo de impugnación, etc. En fecha 21 de junio de 2012 se realiza el pago de dicho importe, pero se abonó sin conocer todavía el contenido de la minuta.

Se envió la escritura despachada por correo (no indica el Registrador en qué fecha se envió la escritura). Y al no recibir la factura se pide su envío por correo certificado. El día 21 de agosto de 2012 el recurrente recibió por primera y única vez la minuta. Por tanto el recurso interpuesto en fecha 29 de agosto de 2012 lo fue dentro del plazo.

El hecho de que se hubiese pagado el importe líquido no quiere decir que se preste consentimiento a algo que no conocía, se pagó y dos meses después se envió la minuta. Como no era correcta y además era el cuádruple de otra factura en relación a una operación idéntica realizada casi dos años antes, se recurrió. El pago no implica ni mucho menos que estuviesen de acuerdo con la minuta.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Loaisa Gestión, S.L.U.», interpuso recurso de apelación con fecha 26 de noviembre de 2012 en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de noviembre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2013, el Registrador acredita:

– La escritura pública fue presentada por la gestoría el día 12 de abril de 2012.
– La escritura, tras ciertos incidentes derivados de la tardanza de la liquidación del impuesto por parte del presentante, fue despachada el día 5 de junio de 2012.
– El pago de la minuta, efectuado por la gestoría/presentante, como se prueba por medio de la oportuna certificación bancaria que se acompaña, se efectuó el día 21 de junio de 2012.
– La salida del documento despachado y su factura hacia la gestoría/presentante, se produjo el mismo día 21 de junio de 2012 por medio de mensajero (se adjunta copia del Libro de entrada del Registro correspondiente a dicha fecha para justificar dicho extremo) que fue enviado por la propia gestoría/presentante, que es su habitual proceder.
– La ahora recurrente, entidad distinta de la gestoría/presentante, solicitó telefónicamente otra copia de la minuta ahora impugnada (además de la ya entregada a la gestoría/presentante). Ésta les fue enviada por correo certificado el día 20 de agosto de 2012 tal y como se acredita con el documento que acompaña.

En consecuencia, el Registrador expone que el recurso de honorarios ahora interpuesto es extemporáneo y por tanto, no ha de entrarse en el fondo de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad;; artículos 24 de la Constitución Española; 6.4 del Código Civil; 1 y 18 de la Ley Hipotecaria; 619 del Reglamento Hipotecario; 38, 39, 40.2, 44 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996; Resolución de 24 de octubre de 2011, de la Secretaría Estado para la Función Pública, por la que se establece el calendario de días inhábiles en el ámbito de la Administración General del Estado para el año 2012, a efectos de cómputo de plazo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de mayo de 1998, 30 de diciembre de 1998, 8 de abril de 1999, 23 de junio de 1999, 14 de febrero de 2000, 7 de junio de 2000, 18 de julio de 2000, 21 de julio de 2000, 6 de noviembre de 2001, 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 19 de enero de 2007, 22 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 9 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de junio de 2011, 13 de diciembre de 2011, 25 de junio de 2012, 26 de junio de 2012, 27 de junio de 2012, 6 de julio de 2012, 9 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 21 de septiem-

bre de 2012, 3 de octubre de 2012, 8 de octubre de 2012 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la impugnación de honorarios se ha interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en tal caso, resolver si es procedente el cobro de honorarios como consecuencia del reflejo registral de una condición suspensiva pactada en un escritura de novación de hipoteca así como la extensión y consiguiente minutación de las correspondientes notas marginales de incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral y el cobro de las notas marginales de capital pendiente de amortizar.

Segundo. Plazo para la interposición del recurso.

Conforme al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, añadiendo este Centro Directivo que dicho plazo se computará desde la fecha en que se haya realizado el pago siempre y cuando tal fecha resulte debidamente acreditada *(cfr.* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de junio de 2000).

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario dispone que, aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la misma no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. La interpretación del artículo 619 del Reglamento Hipotecario realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996 (mantenida por esta Dirección General en numerosas resoluciones, tales como las de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999 y 6 de noviembre de 2001), consiste en entender que el artículo 619 ampara tan sólo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días siguientes al de su notificación o entrega.

No discutiendo en este caso error de carácter material o aritmético, sino un error de concepto como resulta del Fundamento de Derecho Primero (esto es, la procedencia de minutar los conceptos «2.3.270% + 5% + «constitución condición su», «3.1.4 50% + 5% Capital pendiente amortizar» y 3.5. «Incumpl. Catastro»), el plazo de impugnación es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, como se ha indicado con anterioridad,

quince días hábiles computados desde la fecha de notificación, entrega o pago de la minuta.

Por otro lado, ha de tomarse en consideración que la norma octava del anexo II del arancel establece que los derechos del Registrador serán exigibles, también, a la persona que haya presentado el título, y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento resulta que el presentante tiene la consideración de representante de los interesados en la inscripción.

Pues bien, del presente expediente resulta que el escrito de impugnación –de fecha 29 de agosto de 2012– fue presentado en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora en esa misma fecha, habiendo sido recibido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 14 de septiembre de 2012: por tanto, para determinar si la interposición del recurso tuvo lugar dentro o fuera del plazo de quince días hábiles previsto en la Norma II del arancel será fundamental determinar el dies a quo o día de inicio del cómputo de dicho plazo.

Del expediente resulta que la única fecha fehaciente es la de 21 de agosto de 2012, en la que reconocen tanto el interesado como el Registrador que «le fue enviada la escritura despachada acompañada de su respectiva minuta».

Por tanto, si la fecha en que el interesado pudo tener conocimiento de la integridad de la minuta fue el día 21 de agosto de 2012; y la fecha de interposición del recurso de impugnación de honorarios fue el 29 de agosto de 2012, debe entenderse interpuesto el recurso en plazo.

Como consecuencia de lo anterior, este Centro Directivo conocerá y resolverá sobre el fondo de la resolución impugnada en los Fundamentos de Derecho siguientes.

Tercero. Constancia registral condición suspensiva.

En la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario cuya inscripción da lugar a la minuta a que se refiere el presente recurso consta la siguiente condición suspensiva: «La efectividad de las modificaciones pactadas en el presente otorgamiento se someten a la condición suspensiva de que se inscriba en el Registro de la Propiedad y de que, tanto a la presentación como a la inscripción de este instrumento público, no exista presentado, anotado o inscrito en el Registro de la Propiedad competente, y relativo a las fincas hipotecadas, documento alguno, ajeno a la Entidad, que represente una carga o gravamen de cualquier tipo interpuesto entre la inscripción objeto de novación y el asiento de presentación causado por esta escritura, salvo afecciones de carácter fiscal».

El Registrador minuta la constancia registral de la condición suspensiva indicada mediante el concepto «2.3.2.70% + 5% constitución condición su.».

Pues bien, al respecto y con carácter general ha de ponerse de manifiesto que, conforme a los números 2.1 y 3.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, los conceptos condición y cumplimiento de la misma son minuta-

bles *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 27 de octubre de 1993), si bien esto debe matizarse atendidas las circunstancias del caso. En efecto, en el presente supuesto –como ya ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31 de mayo de 2010– debe tenerse en cuenta que la condición pactada no tiene ninguna repercusión registral (sin entrar en si fue o no procedente reflejar registralmente la condición, pues los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria) puesto que si se ha procedido a la inscripción de la escritura de novación de hipoteca es porque concurría la condición a que se supeditaba tal operación: de este modo, la función del Registrador consiste en la calificación de la concurrencia de los requisitos legales para practicar la inscripción interesada *(cfr.* art. 18 de la Ley Hipotecaria) por lo que, si el juicio realizado por el mismo es favorable, minutará en función de los asientos practicados, los cuales en ningún momento pudieron quedar supeditados a la concurrencia de un presupuesto (la inexistencia de cargas) que atañe a la calificación y es previo a la inscripción, pese a lo manifestado por el registrador en su informe; o, dicho de otra manera, no existe una minutación separada por el concepto de calificación registral de cada uno de los presupuestos que deben concurrir para la inscripción, por lo que el mero hecho de haber practicado la inscripción con sujeción a una aparente condición suspensiva que no es tal, sino un presupuesto previo de aquélla, no legitima para hacer constar inmediatamente su cumplimiento y menos para amparar la minutación de un concepto arancelario independiente –*cfr.* art. 6.4 del Código Civil–.

Por consiguiente, en el presente supuesto, resulta improcedente el devengo de honorarios por el concepto «2.3.2.70% + 5% constitución condición su.», debiendo rectificarse la minuta impugnada en tal sentido y proceder a la devolución del importe correspondiente.

Cuarto. Nota marginal de no aportación referencia catastral.

1.º En concreto, improcedencia de minutación en el supuesto de novación.

En primer lugar cabe recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En esta materia, ha de tomarse en consideración lo dispuesto en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según el cual «la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en

los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos»: así, de los artículos 38 y siguientes del citado Texto Refundido resulta la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca, admitiendo la posibilidad de reflejar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Dicha obligación de aportación de referencia catastral del/de los inmueble/s sobre el/los que se realiza una determinada operación para su constancia registral aparece exceptuada o mitigada, respectivamente, en los siguientes supuestos:

a) por un lado, resulta exceptuada en aquellos casos a que se refiere el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, precepto del que resulta lo siguiente:

«No será preciso hacer constar la referencia catastral en:

a) Los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía.

b) Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho público.

c) Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración tributaria.

d) Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de una resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio.»

b) por otro lado, resulta mitigada en el supuesto contemplado en el artículo 40.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, que establece que:

«En los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen, junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas.»

De lo indicado resulta que el supuesto que motiva el presente expediente (novación de hipoteca) no se encuentra entre aquéllos a que aluden los transcritos artículos 39 y 40.2 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, siendo por tanto preciso aportar la referencia catastral de los inmuebles a que se refiere dicha operación para proceder a su constancia registral.

No obstante lo anterior, la falta de aportación de dicho dato descriptivo no impide la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, si bien determinará que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad, comunicando al Catastro la identidad de las personas que no haya cumplido tal obligación –*cfr.* art. 44 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario– (téngase en cuenta por lo demás que, una vez aportada al Registro la referencia catastral, tal dato descriptivo será objeto de reflejo registral, supuesto en que la obligación de obtención de referencia catastral se va a entender cumplida respecto a los titulares futuros de derechos de la finca, ya que una de las formas de acreditar la misma es mediante la información registral en que conste dicha referencia).

Dicha nota marginal de no aportación de referencia catastral se configura como un asiento registral específico que encuentra su fundamento en el cumplimiento de una finalidad de publicidad frente a terceros interesados y con relación a determinados bienes inmuebles, publicidad consistente en la falta de aportación de la referencia catastral y la comunicación al Catastro que lleva implícita: pues bien, en la medida que de la documentación incorporada a este expediente –en concreto, de las notas simples protocolizadas en la escritura que motiva el asiento practicado– resulta que la falta de aportación de referencia catastral con relación a los inmuebles a que se refiere la operación registral practicada –y, por ende, la falta de coordinación entre Registro y Catastro respecto a los mismos– ya había sido objeto de reflejo registral, las notas marginales ahora practicadas no cumplen la finalidad de publicidad anteriormente indicada –en tanto que, como resulta de lo antedicho, no aportan ningún tipo de información adicional, sino que se limitan a reiterar una circunstancia que ya consta reflejada en los Libros del Registro– y, por consiguiente, su extensión no justifica el devengo de honorarios de ningún tipo (y ello sin prejuzgar la procedencia de su extensión, dado que es una circunstancia que debe ser calificada por el registrador y que queda bajo la salvaguardia de los Tribunales –*cfr.* art. 1 de la Ley Hipotecaria–). Como consecuencia de lo anteriormente indicado, será preciso rectificar la minuta impugnada y proceder a la devolución del importe satisfecho por el concepto «3.5 Incumpl. Catastro» (en concreto, de un importe de mil novecientos treinta y ocho euros con veintisiete céntimos).

2.º En general, improcedencia de minutación de dicha Nota Marginal.

1. Criterio anterior.

Esta Dirección General ha venido sosteniendo en sus Resoluciones, la procedencia de la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referen-

cia catastral, por un importe de 9,01 euros, al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2, 41 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

2 Nuevo criterio.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera, de fecha 14 de febrero de 2013, contiene el siguiente fallo:

«Que debemos estimar parcialmente y así lo hacemos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña… contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, que revocamos en lo referido al concepto "3.5 Sin referencia catastral" anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta al concepto "3.5 Sin referencia catastral", confirmándolo en lo demás.»

Por Decreto de la misma Sala de fecha 4 de marzo de 2013, se declaró la firmeza de la Sentencia.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso en este punto.

Quinto. Notas marginales de capital pendiente de amortizar.

Esta cuestión ha sido tratada en disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y en la Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012 de la siguiente manera.

«B. Nota Marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca objeto de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

No procede minutar, aunque se practique, una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca.

Esta Nota Marginal únicamente devengará honorarios en el supuesto concreto regulado en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con

el artículo 144 de la Ley; esto es: cuando como operación específica se solicite que se haga constar en el Registro el pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial. Si la circunstancia de dicho pago resulta de la escritura de novación o subrogación, se hará constar en el propio asiento de novación o subrogación, y en este caso, esa constancia registral del capital pendiente en la inscripción no es minutable.

Ello se deduce de la propia literalidad del artículo 240 del Reglamento, en su último inciso "También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial".

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2011, FJ Tercero:

«En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada *(cfr.* arts. 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene *(cfr.* art. 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral *(cfr.* art. 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo.»

Aplicando este esquema a la inscripción de una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca, resulta que no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la novación, subrogación o cancelación parcial o total de hipoteca.

Se trataría, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

Esta Dirección General, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al número 3.4 del arancel no son minutables».

Por lo tanto, en el caso presente el Registrador deberá rectificar la minuta eliminando el concepto «3.1.4.50% + 5% capital pendiente amortizar».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Loaisa Gestión, S.L.U.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de mayo de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «....., S.L.U.» y otros 60 recurrentes más que constan en el anexo I de esta Resolución identificados con el número de expediente asignado, contra minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Asturias.

HECHOS

I

Con fechas 4, 5, 6, 13, 20 y 24 de septiembre de 2012, tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los recursos interpuestos por don ....., en representación de «....., S.L.U.» y otros 60 recurrentes más que constan en el anexo I de esta Resolución, contra minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Asturias con ocasión

del depósito telemático de las cuentas anuales de las distintas sociedades, según facturas que por fotocopia se acompañan a los recursos.

Al expediente se han incorporado con posterioridad los preceptivos informes de la Registradora Mercantil de fecha 15 de febrero de 2013 y el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2013.

Dichos informes se remiten a los recurrentes para que aleguen cuanto estimen procedente en el plazo de quince días. Con fecha 7 de marzo de 2013 se ha recibido un único escrito de alegaciones, fechado el 1 de marzo de 2013, para todos los expedientes relacionados en el anexo I de esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre presentación de las cuentas anuales en los Registros Mercantiles mediante soporte informático («BOE» de 10 de junio); artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010 y Contestación de 3 de septiembre de 2012.

Primero. Acumulación de Recursos en un solo procedimiento.

Con carácter previo debe hacerse constar que todos los recursos han sido interpuestos contra minutas giradas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Asturias y que, por ser idénticas las cuestiones discutidas en los 61 recursos interpuestos, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los 61 recursos en un solo procedimiento.

Segundo. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución de los recursos de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A los expedientes se han incor-

porado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y de la Registradora Mercantil.

Tercero. Objeto del Recurso.

Los recursos recaen sobre minutas de honorarios formuladas por las operaciones registrales practicadas al realizar el depósito de las cuentas anuales de diversas sociedades.

Las facturas, por un importe total de 36,96 euros, contienen los diversos conceptos y números de arancel aplicados, todos sin referencia a base alguna, siendo objeto de impugnación todos ellos, salvo el relativo al asiento de presentación y la certificación de un asiento, por lo que los recursos se contraen a la aplicación de los números y conceptos siguientes: 25.*c)*, Depósito de documentos (10); 20.1, Actos de cuantía indeterminada (2); 21.*a)*, Nota marginal (3); 21.*b)*, Notas especiales (1); y 24.2, Búsqueda de datos (1). Además, se impugnan las facturas por no haber sido aplicada la reducción del 30% establecida en el artículo 18.6 del Código de Comercio por inscripción fuera del plazo mencionado en el artículo 18.4 del Código de Comercio, ya que, a juicio de los recurrentes, se da en estos casos esa circunstancia.

Cuarto. Motivos de impugnación y valoración que merecen.

Como punto de partida debe tenerse en cuenta que el arancel de los Registradores Mercantiles fue aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo, y que el depósito de cuentas es una de las nuevas funciones encomendadas a los registradores mercantiles en el ámbito de la reforma del Derecho español de sociedades para adaptación de su legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea abordada por Ley 19/1989, de 25 de julio, razón por lo cual no está contemplada expresamente en el arancel tal como fue aprobado por el indicado Decreto 757/1973.

Por ello, con intención de cubrir provisionalmente esta laguna arancelaria, el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en su disposición transitoria Decimonovena, estableció, entre otras normas, que, en tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los registradores mercantiles, por el depósito de documentos contables se devengarán, por cada uno, los derechos señalados en el número 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles y que, en lo relativo al asiento de presentación, notas, buscas, diligencias de ratificación y demás operaciones registrales en relación con las nuevas funciones encomendadas al registrador mercantil, serán de aplicación las reglas correlativas del arancel de los Registradores Mercantiles.

Esta aplicación del arancel de los Registradores Mercantiles a la operación del depósito de cuentas habrá de hacerse sin desconocer las características propias que puede presentar esta nueva función en relación con la inscripción y publicidad de los actos relativos a la estructura y normal funcionamiento de las sociedades mercantiles, para los cuales se pensó inicialmente el arancel.

Bajo estas premisas, se irán examinando sucesivamente cada uno de los puntos de las minutas de honorarios objeto de impugnación, teniendo en cuenta las alegaciones de los recurrentes en sus dos escritos, inicial y final, y los informes del Registro Mercantil y del Colegio de Registradores.

1. Depósito de documentos. Núm. 25 *c)*. Se aplica por 10 documentos.

No impugnan los recurrentes la aplicación de este número del arancel, sino el número de veces que se aplica (10). Entienden los recurrentes que el núm. 25.*c)* del arancel debe aplicarse una sola vez, porque las cuentas anuales forman una unidad documental, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley de Sociedades de Capital. Además, añade, el núm. 25.*c),* del propio arancel dispone que se percibirán 3,005061 euros por el depósito de documentos de tráfico de sociedades liquidadas conforme al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por su parte, en el informe del Colegio de Registradores se hace notar que el Real Decreto 1784/1996, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en atención a las nuevas funciones atribuidas a los registradores mercantiles, no contempladas en su arancel, estableció en su disposición transitoria Decimonovena que hasta tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los Registradores Mercantiles por el depósito de documentos contables se devengarán por cada uno los derechos señalados en el núm. 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles. Y añade que carece de fundamento la afirmación de que las cuentas constituyen un solo documento, ya que en todas las normas legales y reglamentarias relativas a las cuentas anuales se alude a los documentos que integran las cuentas anuales y no a un único documento con diferentes apartados (entre otras, arts. 253, 254, 255 y 256 Ley de Sociedades de Capital).

Asimismo, la Registradora invoca a favor de la aplicación del núm. 25.*c)* del arancel a cada uno de los documentos depositados y no una sola vez a todas las cuentas anuales el artículo 366 Reglamento Registro Mercantil, que habla de los «documentos a depositar», el artículo 279 de la Ley de Sociedades de Capital que se refiere a alguno o varios de los documentos que integran las cuentas, y el artículo 254 de la misma Ley que se refiere a la estructura y contenido de los documentos que integran las cuentas.

No puede darse la razón a los recurrentes. Es cierto que el artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, reiterando lo que ya afirma el artículo 34 del Código de Comercio y disponía el artículo 172 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, al que remitía el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, señala que los documentos comprendidos en las cuentas anuales forman una unidad. Pero este carácter unitario tiene un alcance sustantivo y procedimental: en la medida en que las cuentas deben reflejar conjuntamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, deben guardar coherencia interna entre ellos, y, procedimentalmente,

no pueden funcionar separadamente unos de otros, de modo que las cuentas anuales no son tales si no comprenden todos los documentos que deben, legal y reglamentariamente, integrarlas. En consecuencia, por ejemplo, no podría tener lugar su depósito en el Registro Mercantil si no se presentan todos los documentos que, en cada caso, deban comprender (art. 368 Reglamento Registro Mercantil).

Cuestión distinta es el tratamiento arancelario del depósito registral de las cuentas anuales de una sociedad. En este punto ha de tomarse en consideración que las cuentas anuales están formalmente integradas por diversos documentos contables (no siempre los mismos para todo tipo de sociedades) (arts. 254.3, 255.1 y 256 Ley de Sociedades de Capital) y que, junto con las cuentas, han de presentarse para su depósito en el Registro Mercantil todos y cada uno de los documentos reseñados en el artículo 366 del Reglamento del Registro Mercantil. Sobre esta base, la disposición transitoria Decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil es clara: se devengarán por el depósito de cada uno de los documentos los derechos establecidos en el núm. 25.*c)* del arancel. La referencia a los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas que contiene la citada disposición transitoria tiene por objeto identificar con más precisión el número de arancel aplicable al depósito de documentos, pero no la forma en que ha de realizarse tal aplicación, porque, a diferencia de lo que establece el núm. 25.*c)* del arancel para el depósito de los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas, en que la aplicación es unitaria para todos los documentos, la propia disposición transitoria expresamente señala que en el depósito de documentos integrantes de las cuentas anuales dicho número se aplicará por «cada uno», es decir, una vez por cada uno de los documentos depositados.

En este sentido es determinante la Instrucción de 26 de mayo de 1999 de este Centro Directivo cuando en su anexo IV, al fijar los honorarios a percibir por razón del depósito de las cuentas anuales, indica expresamente que por cada documento que se deposite se devengarán los derechos previstos en el núm. 25.*c)* del arancel con la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.

En este punto, por tanto, deben entenderse correctas las minutas impugnadas.

2. Actos de cuantía indeterminada. Núm. 20.1. Se aplica por 2 actos

Los recurrentes no impugnan tampoco la aplicación de este número del arancel, sino solamente el número de veces que se aplica y entienden que sólo debe aplicarse una vez el núm. 20.1 del arancel, puesto que se trata de un solo depósito de cuentas. Y, frente a lo informado por el Colegio de Registradores y por la Registradora, consideran que el arancel habla de acto y no de libro u hoja donde deba anotarse dicho acto. De paso, y en relación con el apartado anterior, dicen que si se anota un solo acto en varios libros, es porque no se

deposita más que un único documento, en alusión a la aplicación del arancel por el concepto de depósito de documentos.

Por el contrario, el Colegio de Registradores justifica en su informe la aplicación de este número dos veces, invocando el artículo 368.2 del Reglamento Registro Mercantil, que indica que, «verificado el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el registrador tendrá por efectuado el depósito, practicando el correspondiente asiento en el Libro de depósito de cuentas y en la hoja abierta a la sociedad», siendo dos, por tanto, los asientos a los que ha de aplicarse el núm. 20.1 del arancel.

En el mismo sentido se pronuncia la Registradora mercantil en su informe.

No tienen razón los recurrentes. El núm. 20, párrafo primero, del arancel de los Registradores Mercantiles se aplica por cada inscripción o anotación, y, para el caso de que la inscripción o anotación comprendiera más de un acto de cuantía indeterminada, se aplica una vez por cada acto objeto de las mismas.

En este caso, en que por disposición del artículo 368 del Reglamento del Registro Mercantil, el registrador ha de hacer constar el hecho del depósito mediante los correspondientes asientos extendidos en el Libro de depósitos y en la hoja abierta a la sociedad en el Libro de inscripciones, está justificado que se devenguen honorarios conforme al núm. 20, párrafo primero, del arancel, por cada uno de dichos asientos, aunque ambos se refieran al mismo depósito de cuentas.

Son correctas, por tanto, las minutas también en este extremo

3. Nota marginal. Núm. 21.*a).* Se aplica por 3 notas.

Admiten los recurrentes que procede su aplicación por dos notas (presentación y libro), pero no tres, en contra de lo que informa la Registradora, y menos cuatro, como defiende el informe del Colegio de Registradores.

El informe del Colegio, en efecto, sostiene que podrían haberse minutado cuatro notas (de presentación en las propias cuentas y en la hoja registral de la sociedad, y de despacho al margen del asiento de presentación y en las propias cuentas), por lo que están justificadas las tres minutadas, sin que proceda ampliar la minuta a cuatro para no incurrir en una proscrita *reformatio in peius*.

En el proceso registral del depósito de cuentas procede la extensión de diferentes notas a las que es de aplicación el núm. 21.*a)* del arancel: nota acreditativa de la presentación en las cuentas y en la hoja de la sociedad (pende) *(cfr.* art. 42 del Reglamento del Registro Mercantil), nota acreditativa del depósito efectuado en las cuentas o al pie de la solicitud *(cfr.* art. 368 del Reglamento del Registro Mercantil) y nota acreditativa de la inscripción del depósito al margen del asiento de presentación *(cfr.* art. 57 del Reglamento del Registro Mercantil).

Habiéndose minutado tres notas por el núm. 21.*a)* del arancel, son correctas, por tanto, las minutas en este punto.

4. Notas especiales. Núm. 21.*b).* Se aplica por 1 nota.

Los recurrentes consideran que no es aplicable este número porque no se ha justificado la remisión de datos al «BORME» para su publicación, lo que se acredita mediante la nota, y, aunque así fuera, según el informe del Colegio de Registradores, no era obligatoria, por lo que tampoco debería devengarse derecho alguno por este número del arancel.

El informe del Colegio de Registradores, y también el de la Registradora mercantil, hacen referencia a la nota acreditativa de la remisión de datos para la publicación del depósito en el BORME», justificando así el devengo de honorarios por el núm. 21.*b),* publicación que sólo fue considerada innecesaria tras la contestación de este Centro Directivo en consulta del Registro Mercantil Central de fecha 3 de de septiembre de 2012.

La nota especial, minutada por el núm. 21.*b)* del arancel, tenía por objeto hacer constar la remisión de los datos necesarios para la publicación del depósito en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», remisión que se hacía por la vía de una certificación, y el hecho de la publicación realizada. Al modificarse el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital por Ley 25/2011, de 1 agosto, suprimiendo la necesidad de dar publicidad en el indicado Boletín al hecho del depósito de las cuentas anuales, se suscitó la duda de si también quedaba suprimida la obligación de remitir ese dato al Registro Mercantil Central, cuestión que fue aclarada, vía consulta, por este Centro Directivo de 3 de septiembre de 2012. Podría pensarse que, ante esta situación, no sería contrario a Derecho que, en tanto fue dictada la citada resolución, pudieran seguirse remitiendo datos sobre el depósito de cuentas al Registro Mercantil Central, en cuyo caso sería procedente la minutación de la nota correspondiente por el núm. 21.*b)* del arancel.

Por el contrario, al ser la finalidad de la Consulta simplemente la de aclarar una norma, el momento de aplicación del arancel debe fijarse al tiempo de la publicación de la norma y no al de la contestación a la consulta.

En consecuencia, al haberse suprimido por la Ley la necesidad de dar publicidad en el «BORME» al hecho del depósito de las cuentas anuales, la nota especial que indica la remisión de datos al Registro Mercantil Central, no devenga honorario alguno, independientemente de que se haya practicado o no. E independientemente de que haya sido practicada con anterioridad o con posterioridad a la fecha de 3 de septiembre de 2012, siempre que sea posterior a la entrada en vigor de la Ley 25/2011, de 1 de agosto.

5. Búsqueda de datos. Núm. 24.2. Se aplica por 1 búsqueda.

No consideran procedente su aplicación los recurrentes por cuanto la presentación telemática de las cuentas obliga a consignar los datos registrales de la sociedad, a cuya falta vincula el arancel la aplicación de número 24.2

Invoca la Registradora en su informe la Resolución de 10 de marzo de 2010 (en realidad 16 marzo), al igual que el Colegio de Registradores en el suyo, entendiendo que, aun facilitando los datos de la sociedad, procede la bús-

queda de datos relativos a la situación de la sociedad respecto del depósito de las cuentas anuales de ejercicios anteriores.

Este Centro ha resuelto, en efecto, esta cuestión, entre otras, en su Resolución 16 de marzo de 2010, entendiendo que el examen de la situación registral de la sociedad en cuanto al depósito de cuentas anuales previas, para determinar si la hoja está o no cerrada, es necesario, aun cuando se faciliten los datos registrales de la sociedad, y minutable por el núm. 24 del arancel de los Registradores Mercantiles.

Las minutas son también correctas en este extremo.

6. Reducción por despacho fuera de plazo.

Los recurrentes reclaman la aplicación de una reducción del 30% en los honorarios registrales por haberse producido el depósito de las cuentas fuera del plazo establecido en el artículo 18 del Código de Comercio.

Tanto la Registradora como el Colegio de Registradores aluden a la existencia implícita de un plazo de despacho diferente para el depósito de las cuentas, habida cuenta de que el plazo de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales es muy superior al de los documentos ordinarios: 5 meses en el primer caso, frente a los 2 meses, en el segundo (art. 367 del Reglamento del Registro Mercantil).

El artículo 18 del Código de Comercio dispone, con carácter general, que el plazo máximo para inscribir un documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación y el artículo 280 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aplica este mismo plazo a la calificación y depósito, en su caso, de las cuentas anuales.

Se da la circunstancia de que la presentación de las cuentas anuales en los Registros mercantiles tiene lugar, no de una forma paulatina a lo largo del año, sino de forma masiva dentro del corto plazo legalmente establecido para ello (un mes siguiente a la aprobación de las cuentas por la Junta general de la sociedad, *cfr.* art. 279 de la Ley de Sociedades de Capital) y, particularmente, según corrobora la práctica constante, coincidiendo con los últimos días del indicado plazo. Y, dado que en la práctica totalidad de sociedades mercantiles, el ejercicio económico coincide con el año natural y, por tanto, la aprobación de las cuentas se produce, ordinariamente, dentro del sexto mes de la conclusión de dicho ejercicio, resulta que en todos los Registros mercantiles en el mes de julio de cada año se produce una extraordinaria acumulación de títulos.

Se produce en estos casos una situación encuadrable dentro de las que la legislación hipotecaria (art. 42 de la Ley Hipotecaria), aplicable supletoriamente *cfr.* a lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, contempla como de «imposibilidad del registrador», permitiendo la extensión de una anotación preventiva cuyo efecto es, precisamente, el de prolongar la vigencia del asiento de presentación y del plazo de calificación y despacho de los documentos.

Precisamente, en atención a esta circunstancia, el artículo 43 del Reglamento del Registro Mercantil dispuso que el asiento de presentación de las cuentas anuales tiene una vigencia de cinco meses, a diferencia del asiento de presentación de otros documentos, cuya vigencia es de dos meses. Y aun cuando nada dispone sobre el plazo de calificación y depósito de las cuentas anuales, hay razones que justifican una aplicación analógica de aquella medida dada la identidad de razón. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia de 5 de febrero de 2003, contra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de febrero de 2009, hizo uso de la analogía para resolver una cuestión de honorarios en relación con la inscripción de un poder a favor de segundos y sucesivos apoderados, entendiendo que, al haberse establecido para la inscripción del primer apoderado una cifra arancelaria ocho veces superior a la anteriormente fijada por el arancel, debía entenderse tácitamente elevada en la misma proporción la cifra arancelaria aplicable a la inscripción de segundos y sucesivos apoderados.

En el caso que examinamos, debe seguirse un razonamiento similar respecto de la elevación del plazo de vigencia del asiento de presentación. Resulta absolutamente lógico pensar que, ante la circunstancia de la masiva presentación de cuentas anuales en un momento determinado, no sea aplicable el plazo ordinario de calificación e inscripción. La aplicación de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador no ofrece criterio, ya que la legislación hipotecaria no da a esa anotación una duración uniforme, sino que la hace depender de la causa que motiva la imposibilidad. No parece razonable hacer coincidir el plazo de depósito con el de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales (cinco meses), puesto que en situación ordinaria tampoco coincide el plazo de despacho (quince días) con el de vigencia del asiento de presentación (dos meses).

El criterio más razonable es el sostenido por el Registro Mercantil y amparado por el informe del Colegio de Registradores, que lleva a una ampliación del plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas anuales en la misma proporción en que se ha ampliado el plazo de vigencia de su asiento de presentación (art. 43 del Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, si el plazo de presentación ordinario de dos meses ha pasado a ser de cinco meses, el plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas debe pasar, en el supuesto extraordinario de masiva acumulación de documentos, de quince días a treinta y ocho días.

Dado que en el caso de los recursos este plazo ha sido respetado, debe entenderse que no procede la reducción de honorarios reclamada por los recurrentes y que las facturas son, también en este punto, conformes a Derecho.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, únicamente en cuanto a lo que resulta del Fundamento de Derecho Tercero, número 4, los recursos interpuestos por don ....., en representación de «....., S.L.U.» y otros 60 recurrentes más que constan en el anexo I de esta Resolución, contra minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Asturias.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Anexo I

Relación de expedientes acumulados

– 633/2012-2.4. Don....., en representación de «Editorial Picu Urriellu, S.L.U.».
– 634/2012-2.4. Doña....., en representación de «Balance Asesoría de Empresas, S.L.».
– 635/2012-2.4. Don....., en representación de «Aluminios Vallemar, S.L.».
– 636/2012-2.4. Don....., en representación de «Auto Recambio Capa, S.L.».
– 637/2012-2.4. Don....., en representación de «Carvajal Blanco Correduría de Seguros, S.L.U.».
– 638/2012-2.4. Don....., en representación de «Construcciones y Reformas Avilés, S.L.».
– 639/2012-2.4. Don....., en representación de «Delicatessen Antonio, S.L.U.».
– 640/2012-2.4. Don ....., en representación de «Carnicerías Antonio, S.L.».
– 641/2012-2.4. Don ....., en representación de «Comercial Arbal, S.L.».
– 642/2012-2.4. Don ....., en representación de «Construcciones y Promociones Díez Casas, S.L.U.».
– 643/2012-2.4. Don ....., en representación de «Forestal Alfonso, S.L.».
– 644/2012-2.4. Don ....., en representación de «Construcciones La peral-Illas, S.L.».
– 646/2012-2.4. Don ....., en representación de «El Molino de Verdicio, S.L.U.».
– 647/2012-2.4. Doña ....., en representación de «Ayuda a Domicilio Neres, S.L.U.».
– 648/2012-2.4. Don ....., en representación de «Construcciones Hermanos Iglesias 2000, S.A.».
– 649/2012-2.4. Don ....., en representación de «AGM Grupo Inmobiliario Astur, S.L.».
– 650/2012-2.4. Don ....., en representación de «Agrícola y Forestal del Norte, S.L.».
– 658/2012-2.4. Don ....., en representación de «Pérez Eguiagaray Arquitectos, S.L.P.».
– 659/2012-2.4. Don ....., en representación de «Encofrados El Moreno, S.L.U.».

– 660/2012-2.4. Don....., en representación de «Idigar, S.L.U.».
– 661/2012-2.4. Don....., en representación de «Forestal Villazón, S.L.U.».
– 662/2012-2.4. Don....., en representación de «Ferretería Fernández Solís, S.L.».
– 663/2012-2.4. Don....., en representación de «Parquets Castrillón, S.L.U.».
– 664/2012-2.4. Don....., en representación de «Qulmen Consultores, S.L.».
– 665/2012-2.4. Don....., en representación de «Maderas Castromar, S.L.».
– 666/2012-2.4. Don....., en representación de «Maderas Iglesias, S.L.».
– 667/2012-2.4. Don....., en representación de «Forestal Gijón, S.L.».
– 668/2012-2.4. Doña....., en representación de «María G. Zapico, S.L.P.».
– 669/2012-2.4. Doña....., en representación de «Juan G. Morán, S.L.».
– 670/2012-2.4. Don....., en representación de «Menudo y Carnes, S.L.».
– 671/2012-2.4. Don....., en representación de «González Gijón, S.L.».
– 672/2012-2.4. Don....., en representación de «Transmenucar, S.L.».
– 673/2012-2.4. Doña....., en representación de «Sidrería Casa Marisa, S.L.».
– 674/2012-2.4. Doña....., en representación de «Neumáticos Sirgo, S.A.».
– 675/2012-2.4. Don....., en representación de «Transportes Enjomar, S.L.».
– 677/2012-2.4. Don....., en representación de «Matadero de Avilés, Carne de Asturias, S.L.».
– 678/2012-2.4. Don....., en representación de «Rocasa Materiales de Construcción, S.L.».
– 679/2012-2.4. Doña....., en representación de «Prucardu, S.L.U.».
– 680/2012-2.4. Don....., en representación de «Talleres Losu, S.L.».
– 681/2012-2.4. Doña....., en representación de «Paluquipan, S.L.».
– 682/2012-2.4. Don....., en representación de «Sidrería Parrilla Los Sauces, S.L.».
– 683/2012-2.4. Doña....., en representación de «Discayu, S.L.U.».
– 684/2012-2.4. Don....., en representación de «Maqua Logística, S.L.» (minuta 1949).
– 685/2012-2.4. Don....., en representación de «Maqua Logística, S.L.» (minuta 1953).
– 690/2012-2.4. Don....., en representación de «Cooperativa Abastecimiento de Aguas San Cosme».
– 691/2012-2.4. Doña....., en representación de «Transpixueto, Sociedad Limitada».
– 692/2012-2.4. Don....., en representación de «La Puela, S.L.».
– 693/2012-2.4. Don....., en representación de «Maderas El Ribao, S.L.».
– 694/2012-2.4. Don....., en representación de «Hermega, Sociedad Limitada».
– 695/2012-2.4. Doña....., en representación de «Hacienda Valvoniel, S.L.».
– 710/2012-2.4. Don....., en representación de «Fasaci Sociedad Limitada».
– 711/2012-2.4. Don....., en representación de «Prefabricados Alto del Praviano, S.L.».

– 712/2012-2.4. Don....., en representación de «Cimisa Mecanizados, S.A.».
– 713/2012-2.4. Don....., en representación de «Corbide, S.L.».
– 714/2012-2.4. Don....., en representación de «Cimisa Logística, S.A.».
– 716/2012-2.4. Don....., en representación de «El Fontán de Cereceda Inversiones, S.L.».
– 717/2012-2.4. Don....., en representación de «Remolcaje y Ayuda, S.L.».
– 718/2012-2.4. Don....., en representación de «Chapistería Alfonso, S.L.».
– 719/2012-2.4. Don....., en representación de «Ganadería Tresvalles, S.L.».
– 720/2012-2.4. Doña....., en representación de «Frutas Parquesol, S.L.».
– 721/2012-2.4. Don....., en representación de «Compañía Forestal del Principado, S.L.».

Resolución de 31 de mayo de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., don ....., doña ..... y don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Javier número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de octubre de 2012, don ....., en su propio nombre y representación y en la de sus hermanos doña ....., doña ..... y don ....., impugna la factura 3251/2012, girada por el Registro de la Propiedad de San Javier núm. 1, por importe de 14.810,82 euros.

El recurrente manifiesta en dicho escrito:

1. Que el pasado 19 de septiembre de 2012, remitieron escrito de 17 anterior al Registro de la Propiedad de San Javier, interponiendo recurso frente a su minuta número 3251/2012 como obligados al pago de la misma conforme a la Norma Octava.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989.
2. Que por resolución de 20 de septiembre de 2012, el Sr. Registrador don Daniel Serrano Gil, acordó desestimar dicho recurso de reposición por extemporáneo, no obstante haberse presentado dentro de los 15 días hábiles siguientes (Norma Sexta 1) en que la minuta impugnada fue entregada a los recurrentes y en la persona de la Procuradora de los Tribunales de los cuatro recurrentes, mediante acta de comparecencia de 5.9.12 ante la Secretaría Judicial del Juzgado de 1.ª Instancia número 95 de Madrid, en el procedimiento de incapacitación 886/12, tan solo tres días después del reinicio de la actividad jurisdiccio-

nal civil el lunes 3 de septiembre, al haber resultado remitida directamente y en fecha que se ignora al juzgado por el Sr. Registrador de San Javier.

3. Sin perjuicio de la alegación anterior sobre la presentación del recurso en momento hábil al de su notificación o entrega y de lo que en su momento el Colegio de Registradores resuelva sobre la correcta o incorrecta aplicación del arancel realizada en la minuta impugnada, en todo caso de la mera lectura de la Norma de aplicación Sexta.2 del mismo resulta: Que el Registrador carece de competencia para resolver como lo ha hecho pues legalmente únicamente le corresponde emitir el oportuno informe dentro los siguientes 10 días y elevar el expediente a este Colegio para su resolución. Que tampoco puede paralizar tramitación legal del recurso de impugnación de su minuta ni siquiera con base en la supuesta extemporaneidad del mismo.

En el escrito de 17 de septiembre de 2012 presentado en el Registro de la Propiedad de San Javier el recurrente manifestaba:

Primero: sobre la aplicación del arancel a las anotaciones preventivas de demandas de incapacidad de personas físicas. A criterio de los recurrentes de la minuta impugnada aplica indebidamente el vigente arancel (Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre) en cuanto concierne a las anotaciones preventivas de demandas de incapacitación, que el Sr. Registrador de San Javier-1 practicó sobre 22 fincas a su cargo e inscritas en pleno dominio o en régimen de proindivisión a favor del demandado, en cumplimiento del mandamiento judicial que directamente le fue remitido por el citado Juzgado.

Del examen de la minuta resulta que se aplicó el artículo 2.1 del arancel – correspondiente a las inscripciones de fincas y derechos y la escala allí prevista minorada en un 5%– al supuesto valor fiscal de cada inmueble, cuando lo procedente era haber minutado conforme al artículo 2.1 únicamente por el asiento de presentación (6 euros), y acudir al artículo 6.1 y 2 del mismo arancel para minutar los derechos por la anotación en el libro de incapacitados (6 euros) y por la anotación preventiva de la demanda en cada una de las fincas (3 euros), lo que supondría un total y por estos tres conceptos de 92 euros (6 + 6 + 22 fincas x 3 = 78 euros +14 IVA al tipo de entonces el 18%) además de los 3,55 por cada nota simple conforme al número 1 4.1.F del mismo arancel.

Segundo: falta de claridad de la minuta y consiguiente disconformidad con las bases económicas adoptadas. Con carácter subsidiario al punto primero, hay que señalar que las bases adoptadas en la minuta de las 22 anotaciones preventivas de demanda carecen de la oportuna e imprescindible justificación, resultando que además que su «valor» no ha sido declarado como sin embargo se indica, produciéndose con ello la indefensión a los recurrentes que ignoran la procedencia de los respectivos valores tomados como base y que, tal vez, pudiera guardar alguna relación con los «comprobados fiscalmente» que el Registro de la Propiedad conozca pero que, de ser así, habría de ser oportunamente explicitado su origen e importe y, muy especialmente, en cuanto a las fincas que no se encuentran ni catastradas ni recogidas en la matrícula municipal del IBI a nombre del demandado.

Aunque en la minuta existen sólo 22 partidas por anotaciones de demanda, sin embargo las notas simples acompañadas son 26, por lo que no resulta posible asociar cada partida minutada a la anotación realizada en cada concreta finca. Seguidamente se confeccionará un cuadro atendiendo al número correlativo de los folios en papel timbrado de cada una de las 26 notas simples. El recurrente indica las bases.

En relación con las 26 fincas y sobre su existencia real, titularidad y valor fiscal señala:

Sobre el polígono J-A (1) del subpolígono J (2), la mitad del subpolígono K-2 (3), que son las fincas 51.029, 8.389 y 8.938, los recurrentes prestan su plena conformidad a la atribución a don ..... de su titularidad, si bien no al valor atribuido a cada uno.

Sobre la mitad del subpolígono 1-3 (4) o finca 17.434, del que asimismo don ..... es titular, en cuanto a la fijación de su eventual valor de esta finca es determinante señalar que siempre ha estado inundada permanentemente por el mar, al comprender la misma el área ocupada por un antiguo establecimiento de pesquería o encañizada en completo desuso desde hace años, localizada ente el mar mediterráneo y el mar menor en mitad del canal navegable que los une.

Sobre su mitad de subpolígono K-4 (5) o finca 17.430, debe asimismo señalarse su carácter totalmente identificable por su colindancia con el canal de «el Estacio» y estar completamente afectado por el deslinde practicado del DPMT y de su servidumbre de protección, lo que determina que su valor sea nulo.

Sobre su mitad de las denominadas zonas A (6), B(7), D (8), F (9) y E (10) del «CITN de la Hacienda de la Manga de San Javier», que son las fincas número 23.987, 23.989, 23.993 y 23.997, la existencia real de estos «restos sin determinar» de las mismas pues, es público y notorio y consta además en ese Registro de la Propiedad, como fueron objeto de desarrollo urbanístico conforme al planteamiento de dicho centro aprobado a fines de los años 60, dando así lugar por título de sucesivas segregaciones a centenares o a miles de nuevas fincas urbanas que allí constan inscritos, desde el límite (sur) divisorio de La Manga de San Javier y. la de Cartagena, y (por el norte) con la urbanización Veneciola o del Extremo Norte de la Manga de San Javier. Se trata pues de fincas sin existencia real alguna y cuyos restos registrales corresponden a zonas verdes o a viales objeto de cesión e igualmente sin ningún valor. Además de no constar ninguna de estas fincas catastradas ni incluidas en la matrícula municipal del IBI a nombre de don ....., confirma lo expuesto el hecho de que tampoco fueran incluidas en el inventario de bienes de la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales habida entre don ..... y doña ....., otorgada el 1.7.1987 ante el Notario que fue de Madrid don Jaime García Rosado y García al número 2.156 de protocolo, y que fue presentada para la inscripción a ese Registro de la Propiedad de San Javier el 23.9.91 siguiente, en donde se quedaron practicadas las inscripciones derivadas de la misma con fecha 4.10.91.

Sobre la mitad de las parcelas individuales E-5 (10) o número 20.777, B-75 (11) o núm 20.773, E-11 (21) o número B-43 (22), A-22 (23), A-25 (24), E-24 (25) y la C-4 (26) de la Urbanización del Extremo Norte de la Hacienda de San Javier, que son las fincas manifestar que sólo las parcelas B-43 y B-75 continúan siendo titularidad indivisa de don ..... y de su ex esposa, en tanto que las otras parcelas:

E-5 fue vendida el 27.4.74 a don ....., a cuyo nombre figura catastrada.
A-22 el 1.10.82 a don ....., a cuyo nombre figura catastrada.
E-24 el 24.10.74 a don ....., a cuyo nombre figura catastrada.
C-4 el 23.7.77 a don Christian Simon, a cuyo nombre figura catastrada.

Además de la matrícula municipal del IBI, confirma lo anterior el hecho de que ninguna de estas fincas no fueran incluidas en el inventario de bienes de la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales antes citada. Tampoco figura en la antedicha escritura la parcela A-25, aunque los recurrentes no pueden facilitar datos sobre su titular real. Tampoco consta castrada o en la matrícula del IBI a nombre de don

Sobre la mitad del polígono X-9 (12) y la mitad del polígono X-1 (13) o fincas 19.430 y 8.678, constituyen igualmente «restos sin determinar» procedentes de las segregaciones practicadas, por lo que tampoco fueron incluidos en la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales arriba citada ni figuran catastrados ni matriculados fiscalmente a nombre de don ....., siendo en todo caso su valor nulo al corresponder a viales o zonas verdes cedidas.

Sobre el «resto sin determinar» de un arenal de 280.040 m^2 (14) o finca 200, es también público y notorio que no existe tan realmente, pues sobre el construyó la Urbanización del «Extremo Norte de la Hacienda de la Manga de San Javier» y que igualmente fue objeto de la oportuna escritura de parcelación obligatoria, por lo que estos restos tampoco fueron incluidos en la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales arriba citada ni figuran catastrados ni matriculados fiscalmente a nombre de don

Sobre el 1/3 de casa (14) que don ..... se adjudicó el 11.12.47 a don ..... por herencia de su padre, tampoco figura catastrado o matriculado este bien a su nombre, ignorándose todo lo-relativo al mismo pues nunca el padre de los recurrentes dijo tener participación en alguna casa en San Javier.

Sobre la parcela de 464 m^2 (15) o finca 8462 y que es el «resto sin determinar» de una finca de 149,9121 ha, nuevamente señalar que sobre la primitiva finca matriz se desarrolló urbanísticamente con posterioridad todo el «CITN de la Hacienda de la Manga», por lo que es una superficie imposible de localizar y de nulo valor. Y lo mismo cabe decir de las fincas rústicas de 87.137 m^2 (16), de 24.344 m^2 (17), de 1.982 m^2 (18) y de 762 m^2 (19), por lo que ninguna de las cuatro tampoco fueron incluidos en la escritura de liquidación de la sociedad de gananciales arriba citada, ni figuran catastrados ni inmatriculados fiscalmente a nombre de don ....., correspondiendo a superficies cedidas para espacios verdes o viales sin ningún valor.

Sobre las «rústicas» en La Manga de San Javier de 87.137 m^2 (17), de 24.344 m^2 (18), el «resto sin determinar» de 1.982 m^2 (del polígono X o Hacienda de El Galán) y de 762 m2 (20) o fincas 8569, 8572, 8677 y 8816, igualmente carecen de existencia real y a comienzos de los años setenta las dos primeras y la última pasaron a integrar los terrenos de la urbanización Veneciola o del «Extremo Norte de la Hacienda de la Manga de San Javier», mientras que el resto de «El Galán» a finales de los sesenta quedó incluido en el ámbito territorial del planeamiento urbanístico del «CITN Hacienda de La Manga de San Javier», sin que nuevamente estas fincas aparezcan catastradas o inmatriculadas a efectos del IBI a nombre de don

De lo anterior resulta que frente a 26 fincas examinadas únicamente tienen una existencia real y son efectivamente titularidad plena o indivisa de don ..... siete fincas registrales: el subpolígono J-A, la 1/2 del subpolígono J, la 1/2 del polígono K-2, la Y2 del subpolígono I-3 (cubierto por el mar), la 1/2 del subpolígono K-4 (deslindado), la 1/2 Parcela B-75 y la 1/2 Parcela B-43.

Tercero: Igualmente se incluyen en la minuta y a juicio de los impugnantes también en forma indebida, los honorarios correspondientes a 7 cancelaciones al parecer realizadas con ocasión de anotar preventivamente la demanda de incapacitación (una cancelación de nota de afección, tres cancelaciones hipotecarias, una cancelación de deslinde, otra cancelación de embargo y por último una cancelación de demanda), las cuales resultan por completo ajenas a la medida cautelar adoptada por el Auto judicial a instancia de los firmantes, y cuyo pago en su caso corresponderá hacerlo al titular de las fincas objeto de dichas cancelaciones.

II

Don Florentín Daniel Gil Serrano, Registrador de la Propiedad de San Javier núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de octubre de 2012.

En dicho informe manifiesta que:

1 El plazo para calificar o despachar un documento el Registro de la Propiedad es de quince días hábiles (art. 18 de la Ley Hipotecaria) –incluido agosto–. La presentación del documento se llevó a cabo el día 20 de julio de 2012, y se inscribió el día 7 de agosto de 2012. Una vez despachado el documento, el presentante del mismo (Juzgado de 1.ª Instancia número 95 de Madrid) les requiere para que se le envíe la factura correspondiente a sus dependencias calle Princesa número 31 de Madrid) lo que se lleva a efecto el día 13 de agosto de 2012, según resulta de los libros de salida de correspondencia de ese Registro y dejando designados los libros del registro de entrada del Juzgado número 95 de Madrid.

2 La condición del presentante del documento calificado implica efectivamente una presunción legal de que ostenta la representación de los interesados (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15/11/2001) y el hecho de estar presentado un documento en el Registro por una persona, la devolución ha de hacerse por el mismo conducto por el que se recibió el documento, por lo que éste ha de ser devuelto al presentante (Resoluciones de fechas 26/6/86,7/10/29, 10/1/2000 y 19 y 25/5/2000). Las comunicaciones llevadas a cabo entre el presentante (Juzgado) y el procurador así como las correspondientes comunicaciones entre tal procurador y sus representados, son ajenas a los plazos de interposición de acciones. De los dos apartados (1 y 2) del presente escrito así como del escrito de fecha 20 de septiembre de 2012 resulta que el recurso fue presentado fuera del plazo legalmente previsto (15 días hábiles).

3 Además, y con carácter subsidiario, del escrito presentado por los recurrentes de fecha 17 de septiembre de 2012, es de destacar:

La impugnación de la minuta no es medio adecuado para discutir la operación llevada a cabo en el Registro de anotación de la demanda (ordenada judicialmente) al considerar que se debería haber practicado la anotación en el libro de incapacitados como parecen cuestionar tales recurrentes sin, que tal calificación quepa en la impugnación de minuta por ellos presentada.

En el escrito de impugnación indican que existe falta de claridad de la minuta y consiguientes disconformidad con las bases económicas adoptadas. Errores sobre la realidad extrarregistral de fincas. En cuanto a este punto es de señalar nuevamente que el mandamiento que trae causa el escrito de los recurrentes se ordena la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad donde el demandado tiene bienes inmuebles, es decir,... San Javier (Murcia) y todas las fincas a que se refiere la nota de despacho aparecen inscritas a nombre del señor..... con independencia de la realidad extrarregistral.

Además en la factura impugnada se han utilizado «valores declarados» puesto que se han tomado los valores que en la propia demanda que se acompaña asignan los interesados a las fincas registrales número 51.029 y 8.389 de San Javier. Esto es, para la finca número 51.029 asignan un valor catastral en 2011 de 3.571.505,75 euros, y para la finca número 8.389 un valor catastral en 2001 de 1.615.227,42 euros. Dado que el resto de fincas no estaban valoradas y a fin de aplicar un valor declarado por los propios recurrentes, el valor se ha calculado sobre la base de los valores declarados de las dos antedichas fincas de la siguiente forma. En primer lugar, se ha tenido en cuenta la superficie que las fincas 51.029 y 8.389 tienen según el Registro, para calcular el valor por m^2, resultando para la finca número 51.029 de 570,07 euros/m^2 y para la finca número 8.389 de 18,92 euros/m^2. Y a continuación se ha tomado el valor más bajo de los dos (redondeando a 180 euros/m^2) y se ha multiplicado por la superficie de cada finca según consta en la hoja de cálculo que se acompaña, teniendo en cuenta la participación que el demandado es titular de cada una

de las fincas: en unos casos de la totalidad de la finca y, en otros, de una parte de la misma, según Registro.

Con carácter previo, el Registrador de la Propiedad de San Javier, emite informe de fecha 20 de septiembre con el que responde al primer escrito del recurrente, al cual se hace referencia, y en el que indica lo siguiente:

El Juzgado de 1.ª Instancia número 95 de Madrid presenta por correo mandamiento por duplicado expedido por el Juzgado de la Instancia el día 9 de julio de 2012, en el que bajo el número 886/2012 se sigue auto de medidas cautelares coetáneas a instancia don ....., doña ....., don ....., doña ....., doña ....., doña ..... y doña ..... contra don ....., por el que se ordena la anotación preventiva de demanda sobre los bienes inmuebles en lo relativo a este Registro. Se acompaña Testimonio de fecha 9 de julio de 2012, del Auto expedido el día 4 de julio de 2012; y la demanda de fecha 6 de julio de 2012.

Dicho documento resulta minutado (factura 3251/2012) por un importe total de 14.810,82 euros según consta en la minuta aportada por los recurrentes.

Puestos en contacto telefónico con el Juzgado de la Instancia número 95 –presentante del documento– les indican que se remita tanto el documento presentado como la minuta de honorarios al propio Juzgado de procedencia, lo que se lleva a efecto el mismo día 13 de agosto de 2012, según consta en el libro de salida de correspondencia del Registro como el correspondiente libro de entrada del Juzgado de la Instancia número 95 de Madrid para que acredite la fecha de entrada de la referida documentación en tal Juzgado).

La condición de presentante del documento calificado implica efectivamente una presunción legal de que ostenta la representación de los interesados (resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15/11/2001) y el hecho de estar presentado un documento en el Registro por una persona, la devolución ha de hacerse por el mismo conducto por el que se recibió el documento, por lo que éste ha de ser devuelto al presentante (Resoluciones de fechas 26/6/86, 7/10/29, 10/1/2000 y 19 y 25/5/2000).

El plazo fijado para impugnación de la minuta es de quince días hábiles desde la fecha de tal factura (hasta el 3 de septiembre de 2012) según establece la norma sexta del Real Decreto 1427/1989 («BOE» número 285 de 28 de noviembre).

En consecuencia el Registrador acuerda desestimar el recurso de reposición interpuesto por los Sres. Maestre Cavanna mediante escrito de fecha 17 de septiembre de 2012 y presentado en ese Registro el día 20 de septiembre de 2012, por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 2 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el 13 de noviembre de 2012, el recurrente alega lo siguiente:

Previa: en el apartado 1 de su escrito de 1/11/12 registrado en siguiente día, efectivamente se cometió un error material al transcribir el importe, número y fecha de la factura impugnadas del Registro de la Propiedad de San Javier núm. 1, y que es la número 3251/12 de 13/8/12 por importe de 14.810,82 euros IVA incluido, tal y como correctamente ha sido

identificada posteriormente por el Sr. Registrador de San Javier y por la parte recurrente en su subsanación.

Este error material obedeció a que los recurrentes impugnaron también y por iguales razones, de aplicación incorrecta del arancel, la factura número A-1475 y por importe inicial de 2.186,27 euros girada por la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 1 de Arganda del Rey, con ocasión de cumplimentar el mismo mandamiento dirigido por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 95 de Madrid de anotación de la demanda de incapacitación frente al padre de los demandantes, en los libros y archivos a su cargo correspondientes al t.m. de Fuentidueña de Tajo, consignándose por error los datos de esta otra factura en el escrito presentado ante el Colegio de Registradores el 2/11/12 a la del Sr. Registrador de San Javier.

Por posterior resolución de 2/10/12, la Sra. Registradora titular del Registro de Arganda del Rey estimó las alegaciones de los recurrentes y redujo voluntariamente su anterior minuta de 2.186,27 euros a 273,04 euros al constatar la efectiva aplicación errónea del arancel a su factura originaria.

Primera: en cuanto a la extemporaneidad en la que se ratifica el Sr. Registrador señala:

– La presunción de que el presentador del documento ostenta la representación de los interesados no cabe aplicarla cuando la presentación se realiza directamente por un órgano judicial, como es el caso aquí examinado en el que el Juzgado de 1.ª Instancia número 95 de Madrid envió por correo recibido el 20/7/12 y al Registro de San Javier núm. 1 su mandamiento de anotación preventiva de la demanda de incapacitación, actuando dicho juzgado de oficio en el impulso del procedimiento y no como posible representante o mandatario de los demandantes y aquí recurrentes, cuya representación procesal exclusivamente la ostenta su procuradora personada en el procedimiento judicial, a quien únicamente corresponde firmar las notificaciones en representación de sus poderdantes (arts. 25 y 28 LEC).

– Los días del mes de agosto son procesalmente inhábiles para todas las actuaciones judiciales, singularmente ante los Juzgados y Tribunales de la jurisdicción civil (art. 183 Ley Orgánica del Poder Judicial).

– Los derechos arancelarios del Sr. Registrador tienen además y en el presente caso la consideración legal de gasto del proceso (arts. 241 y 243 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

– La interpretación ofrecida por el Sr. Registrador, aplicando la dicción literal de la norma octava. 1 del anexo II (Normas Generales de Aplicación) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, también sería exigible el pago de su minuta a la Sra. Jueza o a la Sra. Secretaria del Juzgado de 1.ª Instancia número 95 de Madrid que son quienes por correo realizaron la presentación del documento al Registro y, que obviamente, no ostentan ni pueden ostentar la condición del presentante *ex lege* de los «interesados», contrariamente a los que conforme al artículo 112 de la Ley 24/01 sucede con los notarios en los casos de la presentación telemática de las escrituras y si el interesado opta por inscribir.

– Tras consultarlo telefónicamente con el Juzgado –según manifiesta en su informe de 20/09/12– el Sr. Registrador remitió la factura junto con el mandamiento cumplimentado al órgano judicial ordenante de la anotación cautelar, en lugar de hacerlo al de los interesados que figura en el encabezamiento de la demanda y de la que igualmente se le facilitó copia.

– En la factura impugnada aparece la palabra «provisional» y ni siquiera está confeccionada a nombre de los recurrentes (demandantes) o tan siquiera al de su padre (demandado), sino que lo está al del Juzgado, por lo que sólo cuando éste órgano judicial dio traslado de la misma a la Procuradora de los allí demandantes, éstos pudieron

conocer su existencia y como «interesados» en la anotación y solicitantes de la medida cautelar, proceder a prestar su conformidad al importe y concepto minutados o a impugnarla.

– Si la parte inicial de la norma octava. 1 del arancel, establece que «los derechos del Registrador de pagarán por aquél o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho», y si conforme a la norma sexta. 1 «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguiente al de su notificación o entrega», la única interpretación razonable, cohonestada de ambos preceptos y que no provoca indefensión (art. 24 CE y art. 62.1 LRJAP) al usuario y obligado al pago del servicio público registral, es que el plazo de quince días para su impugnación comience a contarse desde el siguiente al de la entrega de la minuta al interesado o a su representante, hecho este que incontestablemente tuvo lugar mediante el «acta de comparecencia» extendida el miércoles 5 de septiembre de 2012 por la Secretaría del Juzgado de 1.ª Instancia núm. 95 de Madrid con la Procuradora de los interesados y demandantes, es decir, tan sólo durante el tercer día hábil después de haberse reanudado la actividad judicial el anterior lunes 3 de septiembre.

De la misma forma que la obligación de entrega de la minuta sólo cabe entenderla cumplida cuando se pone a disposición del «interesado» y si en este caso sólo ocurrió el 5 de septiembre de 2012 con la referida Acta de manifestaciones, es a partir del siguiente día a ésta cuando comienza a computarse el plazo para su impugnación.

Finalmente, no sólo el Real Decreto 1427/1989 de ser interpretado en un sentido favorable al administrador, sino que según reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado al mismo se aplican los principios ordenadores del procedimiento administrativo común recogidos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuyo artículo 59.*a)* expresamente se refiere a la recepción «por el interesado». (Cita art. 59).

Segunda: el Sr. Registrador se ratifica en la correcta aplicación del arancel.

Frente a la posición del Registrador de San Javier los interesados se ratifican en lo expuesto en su criterio de 17/9/12, en el sentido de que «a criterio de los recurrentes la minuta impugnada aplica indebidamente el vigente arancel (Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre) en cuanto concierne a las anotaciones preventivas de demandas de incapacitación, que el Sr. Registrador de San Javier-1 practicó sobre 22 fincas a su cargo e inscritas en pleno dominio o en régimen de proindivisión a favor del demandado, en cumplimiento del mandamiento judicial que directamente le fue remitido por el citado Juzgado...».

Criterio interpretativo compartido por la Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey núm. 1, que en su resolución de 2/10/12, estimó el recurso promovido por los mismos interesados y rectificó su originaria minuta, al constatar la efectiva aplicación errónea del número 2 del arancel en su anterior factura en lugar del número 6 del mismo.

Tercera: por lo que se refiere a las bases económicas, manifiesta que en la demanda de incapacitación solo se indicaron tres solares como de titularidad del demandado y de los cuáles se facilitó su valor catastral a efectos del IBI. No cabe admitir la realización de ninguna extrapolación en función de la superficie de los valores declarados de los antedichos tres solares.

Por lo demás se reitera en lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., don ....., doña ..... y don ....., interpusieron recurso de apelación con fecha 5 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, está conforme con la misma en cuanto a la consideración de que el recurso ha sido interpuesto en plazo y respecto de la procedencia de los honorarios devengados por las cancelaciones practicadas y que constan en la minuta impugnada; sin embargo, no está conforme con la misma en cuanto a los honorarios devengados por la práctica de anotaciones preventivas de demanda practicadas, argumentando que las mismas deben ser minutadas por el número 6 del arancel y no por el número 2 del mismo.

Por ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador en cuanto al extremo indicado.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Florentín Daniel Gil Serrano, Registrador de la Propiedad de San Javier número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de febrero de 2013, el Registrador afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados, reiterando los argumentos empleados en su escrito de alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 2.4 de la Ley Hipotecaria; el artículo 10 del Reglamento Hipotecario y artículo 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la práctica de una anotación preventiva de demanda ordenada por la autoridad judicial en el seno de un procedimiento de incapacitación.

No obstante, con carácter previo conviene poner de manifiesto que como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, siendo que cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Anotación preventiva de demanda en el seno de un procedimiento de incapacitación.

De los documentos incorporados en este expediente resulta que el asiento interesado por la autoridad judicial es el de anotación preventiva de demanda sobre los bienes inmuebles de que sea titular el demandado en procedimiento medidas cautelares coetáneas número 886/2012, dimanantes del procedimiento de incapacidad 886/2012 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número 95 de los de Madrid, y ello hasta que se dicte sentencia en el correspondiente procedimiento de incapacitación dirigido contra el mismo y, en su caso, se provea el nombramiento de tutor.

En relación con ello, del número 6 del arancel –rubricado «Asientos de incapacidad e inhabilitación»–, en su letra *b,* resulta que se minutarán 3,005061 euros «por los asientos que se practiquen en los libros de inscripciones sobre incapacitación de personas físicas»: de este modo, en el supuesto que motiva este recurso se ha procedido a la práctica de asientos en los Libros de Inscripciones –en concreto, anotaciones preventivas de demanda– íntimamente vinculados con la cuestión relativa a la capacidad de un determinado titular registral –persona física– y como medida cautelar en tanto se dicte la correspondiente sentencia que ponga fin al procedimiento de incapacitación que se halla en tramitación, por lo que no puede sostenerse la minutación de las anotaciones preventivas de demanda practicadas conforme al número 2.1 del arancel, sino que su correcta minutación es la resultante de la aplicación del

número 6.*b* del arancel, devengándose 3,005061 euros por cada anotación practicada.

En definitiva, habiéndose practicado un total de veintiséis anotaciones preventivas, los honorarios devengados por tal concepto ascenderán a 78,131586 euros –más el IVA correspondiente–, debiendo por tanto rectificarse la minuta impugnada en tal sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña ....., don ....., doña ..... y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013 y ordenar al Registrador que rectifique la minuta impugnada.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 31 de mayo de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 3 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de octubre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Igualada número 2 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2012, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 1395, girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 2 por importe de 946,76 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado por fax minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial derivada de procedimiento de ejecución hipotecaria, donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto adquirente/adjudicatario.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha; haciendo eco de la sólida doctrina y jurisprudencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo en relación a la figura de la cesión del remate (Sentencias de 26 de noviembre de 1994, 11 de noviembre de 1996 y 12 de julio de 1996). Cita igualmente la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Solicita igualmente que se requiera al Registrador a que haga entrega del documento judicial objeto de la impugnación de su minuta, por cuanto el interesado lo precisa para su comercialización; siendo el motivo de la retención del documento judicial inscrito la falta de pago del mismo, por lo que entiende que procede la devolución inmediata por tratarse de una falta de acuerdo e impugnación de su minuta, más que una falta de pago que deba ser objeto de la pertinente reclamación judicial por el Registrador.

II

Don David Melgar García, Registrador de la Propiedad de Igualada número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2012.

En dicho informe cita la Resolución de 29 de mayo de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Dicha Resolución basa su *ratio decidendi* en el hecho de que, en aquel caso, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación de la finca subastada a favor de la cesionaria del remate, ordenando la inscripción a su favor. Para ello acude a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que se recogen dos supuestos distintos de tributación de la cesión de remate en las enajenaciones judiciales:

a) Cuando el postor a quien se le adjudique el remate haga uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo, en el que se liquidará una sola transmisión.

b) Cuando la cesión del remate tenga lugar después de celebrada la subasta, en cuyo supuesto se liquidarán dos transmisiones.

En el caso de la resolución citada, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación a favor de la cesionaria, por lo que se entendió que había una transmisión a favor de ésta.

Sin embargo, el caso presente el derecho a ceder el remate no se ha ejercitado en el acto mismo de la subasta, sino en un momento posterior. Por ello, la adjudicación no se ha realizado directamente a favor de la cesionaria ahora recurrente, sino a favor de la cedente. El Decreto es de fecha 17 de abril de 2012. Posteriormente, con fecha 9 de mayo de 2012, la

adjudicataria procedió a ceder el remate, quedando dicha cesión reflejada, como acto separado e independiente, en el Acta de dicha fecha levantada por el mismo secretario judicial.

El caso presente se encuadra pues, en el segundo de los supuestos indicados, según la Resolución de la Junta Directiva. A la vista de lo cual es clara, la existencia de dos transmisiones sucesivas. El acta de cesión recoge la aportación por la cedente de certificado acreditativo del previo pago a su favor del importe del remate por parte de la cesionaria, dejando aún más patente, la existencia de dos transmisiones sucesivas: la primera, forzosa, del titular registral de la finca a la adjudicataria; y la segunda, voluntaria, de ésta a la cesionaria, que paga a aquélla el precio correspondiente. Ello justifica el devengo de honorarios por ambas operaciones. De otro modo, se produciría un enriquecimiento injustificado para la recurrente, que se beneficiaría de la prestación del servicio registral sin contraprestación alguna por la transmisión a su favor.

El criterio expuesto ha sido además expresamente respaldado por la Dirección General de Tributos en Resolución número 2421/1999, de 22 de diciembre. Por tanto podemos distinguir dos supuestos:

a) Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula antes de celebrada la subasta, se entenderá que hay una sola transmisión, y por ello la escritura pública se otorga al cesionario directamente por el deudor o por el Juzgado, obviándose cualquier situación intermedia anterior que hubiera podido tener lugar, como la adjudicación provisional a favor del postor que intervino en calidad de ceder, la cual no tiene la consideración de una auténtica transmisión, sino de un mero trámite o fase previa a la auténtica y definitiva transmisión en que la subasta se traduce.

b) Por el contrario, la subrogación en los derechos del adjudicatario después de celebrada la subasta supone la existencia de dos transmisiones independientes: una, consecuencia del procedimiento de subasta, a favor del adjudicatario del remate; y otra, ajena al mecanismo procesal de la subasta, a favor del cesionario último. De ahí que en ese caso la escritura no se otorgue al cesionario directamente por el deudor o por el Juzgado, sino por el rematante en la subasta, adquirente en la transmisión anterior.

Aunque esta Resolución se citó bajo la vigencia de la antigua (y aún parcialmente vigente) Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, el régimen de cesión de remate que prevé la Ley procesal de 2000 es sustancialmente idéntico al de aquélla. Por ello, el cambio legislativo en nada afecta a la doctrina expuesta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 29 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 3 de diciembre de 2012, el recurrente señala que en su escrito de impugnación afirma que la adjudicación judicial es el resultado de la transmisión operada o acaecida en ocasión de la cesión del remate por la ejecutante adjudicataria en un procedimiento de ejecución forzosa.

Entiende que la cesión del remate se ha realizado de conformidad al postulado del artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que reserva sólo para el ejecutante la facultad de ceder el remate a un tercero.

La adjudicación judicial a título de cesión en remate lo ha sido en un procedimiento judicial previsto y regulado específicamente en la vigente LEC; no puede hacer valer –como pretende el Registrador que su inscripción y las normas que la regulan queden conformadas

o supeditadas a una normativa con rango de Reglamento en la normativa fiscal, dejando de lado la normativa civil e hipotecaria y en todo caso la jurisprudencia más autorizada.

Manifiesta que en el presente caso el ejecutante no pudo tomar parte en la subasta por falta licitadores (art. 647.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y por esa circunstancia pidió al Juzgado, en el plazo de 20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la adjudicación de la finca a calidad de ceder a tercero (con facultad de cesión del art. 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); siendo a todos los efectos la adjudicación y la facultad de ceder simultáneas por haber sido solicitadas expresamente por el ejecutante en el mismo acto.

El recurrente también alega una inadecuada interpretación y aplicación al caso presente de los artículos 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, además de la omisión de la excepción del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A continuación el recurrente analiza la sentencia número 758/2003, de 19 de diciembre del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha que resuelve en sentido contrario y la Sentencia de 8 de marzo de 2007 de la Audiencia Nacional.

Asimismo, el recurrente, en cuanto a los términos del decreto judicial, las manifestaciones y argumentaciones jurídicas sostenidas por el Registrador concluye que:

1. La fecha de la aprobación del remate y de la adjudicación a la cesionaria no fue posterior a la subasta, por no haberse celebrado ésta por falta de licitadores y prohibir expresamente la Ley de Enjuiciamiento Civil su celebración si sólo concurre la parte actora del procedimiento, siendo dichos actos (la cesión y la aprobación del remate) particularidades y actos procesales propios de la propia figura o institución procesal de la subasta judicial.
2. Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable a nuestro supuesto, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.
3. Como consecuencia de ello, no se reconoce la existencia más que de un único negocio jurídico de adjudicación de los bienes enajenados en subasta que se perfecciona con el auto judicial de aprobación del remate y adjudicación a la persona o tercero a favor del cual se cede el remate, en nuestro caso por el mismo precio que el remate.
4. La cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.
5. La cesión en remate y la posterior aprobación del remate son meramente actos procesales concretos dentro de la institución procesal de la subasta judicial que culmina en la adjudicación definitiva en favor del cesionario que el Juez ordena por ejecución forzosa y directa de bienes del deudor, mediante la entrega del testimonio que servirá de título formal de adjudicación e inscripción en el Registro de la Propiedad; siendo indiferente que se haya adjudicado la finca a la parte actora/ejecutante si posteriormente y dentro del proceso se justifica haberse realizado el pago del precio y la aceptación de la cesión por el cesionario quien además y para inscribir su título formal lo solicita al juez.
6. La cesión en remate, entendida como tal derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada, no es concepto a minutar por la inscripción del dominio, sí lo es en cambio la adjudicación judicial definitiva, única que ha dispuesto el Juez en el decreto judicial

a favor del cesionario para que sirva de título inscribible al cesionario de su derecho de propiedad.

7. La aprobación del remate tampoco es título inscribible como no lo es la cesión, siendo ambos actos procesales necesarios y previos a la definitiva adjudicación judicial que dispone el Juez –quien ocupa en la transmisión operada el lugar del deudor como si de una compraventa se tratase– a favor del cesionario, adjudicación que como queda dicho es directa y forzosa de bien del deudor en favor de quien ha justificado el pago del precio y además acepta la adjudicación judicial.

IV

Por Resolución de 15 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 30 de enero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, trans-

fiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don David Melgar García, Registrador de la Propiedad de Igualada número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta:

1.º La posibilidad de ceder el remate a un tercero es independiente de la concurrencia o no de licitadores en la subasta, pudiendo el ejecutante hace uso de ella en ambos casos, como resulta del artículo 647 apartado 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.º En cualquier caso, nada impedía a la cesionaria participar en la subasta y adjudicarse directamente el inmueble, dando lugar así a una única transmisión.

En lo demás, el Registrador se remite a la fundamentación de la Resolución ahora objeto de apelación y solicita su confirmación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipo-

tecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 15 de enero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate,

figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento

de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate**.**

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la

consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual art. 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

"Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios."

Fundándolo en lo siguiente:

"IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que

el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles."»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 3 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 3 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1 el día 16 de octubre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2012, don ....., impugna la factura 2274 por importe de 73,50 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1.

En su escrito el recurrente manifiesta que tras abonar los honorarios por cancelación de hipoteca ha consultado la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Para los supuestos de cancelación señala que por

capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación.

Señala el recurrente que la Dirección General de los Registros y del Notariado aclara que cuando se dice capital inscrito debe entenderse por capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación, y en ese momento, a su juicio, el capital es cero euros, por lo tanto debe girarse por ese concepto la cantidad de 24 euros.

II

Don Víctor Daniel Rodríguez Hernández, Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de octubre de 2012.

En dicho informe, el Registrador señala que, de acuerdo con la normativa vigente aplicable y los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la minuta de honorarios objeto de impugnación fue expedida por los siguientes conceptos:

1. Por la presentación del documento, aplicándose el número 1 del arancel.
2. Por el concepto de cancelación de hipoteca, con la base del 60% del capital inscrito y garantizado en el momento de la cancelación.
3. Otro concepto minutado es el de cancelación de afecciones fiscales por la cantidad de cuatro, aplicándose el número 3 del arancel.
4. Por último, nota simple informativa, aplicándose el número 4 del arancel.

En cuanto a la cancelación de hipoteca, señala el Registrador, que se ha tomado como base el 60% del capital inscrito y garantizado en el momento de la cancelación, aplicando el número 2.2 del arancel y la reducción posterior del 5% dispuesta en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Se ha considerado la base del capital garantizado inscrito garantizado en el momento de la hipoteca, tal y como indica el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

El Registrador manifiesta que la interpretación que hace el recurrente de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado no es coherente con la normativa que la misma interpreta, ya que se parte siempre del capital inscrito en el momento de la cancelación, y en el momento de la cancelación de hipoteca cancelada el único capital inscrito era el mismo que en su día fue el constituido, que es al que hay que aplicar el 60% para tomar la base. No puede entenderse en ningún caso el capital cero.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de noviembre de 2012, el recurrente basa sus alegaciones en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º Presentación telemática.–Se giran 12,02 euros cuando el arancel fija la cantidad de 6,01 euros. Es evidente que el legislador considera que sólo el asiento de presentación

devenga arancel y, precisamente, se tasa en 6 euros. Tanto da que la dinámica de presentación origine una o varias comunicaciones físicas o electrónicas. Procede, por ello, la rectificación.

2.º Notas de afección fiscal/cancelación afección.–Cita el recurrente el artículo 5-2 del Real Decreto-legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del citado texto legal no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

3.º Cancelación de hipoteca.–El artículo 10 de la Ley 41/2007, modificó artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud sólo puede girarse un importe de 2,40 euros por la cancelación de hipoteca. Asimismo, determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación y ese capital es de 0 euros. Y ese es el criterio seguido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010.

Procede rectificar la factura y girar un único concepto de 2,40 euros por cancelación de hipoteca.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación de fecha 7 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2013 en el que reitera las argumentaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo de la impugnación de la minuta y recogidas en los hechos de esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Víctor Daniel Rodríguez Hernández, Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta, en cuanto a la presentación telemática, que aunque el recurrente señala que se han cobrado 12,01 euros, si se observa la minuta, por este concepto se han cobrado 6,01 euros.

En cuanto a la nota de afección fiscal, no se ha practicado ninguna por la cancelación de hipoteca. Sí se han cancelado cuatro notas de afección fiscal que estaban caducadas de conformidad con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Finalmente, respecto a la cancelación de hipoteca, el Registrador mantiene el mismo criterio que consignó en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, considerando la minuta correcta, por lo que no procede su rectificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013,4 de marzo de 2013, 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. El concepto de cancelación de hipoteca fue el único concepto que se impugnó en el escrito de 16 de octubre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas número 1, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 29 de octubre de 2012, tal y como señala la Resolución colegial objeto del presente recurso.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha».

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen

solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y

no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 3 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 14 de marzo de 2012 don ..... impugna las facturas número 827 y 934 giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9, por importe de 48,12 euros y 83,80 euros respectivamente. La minuta número 934 es rectificativa y sustitutiva de la 828 anulada contablemente y restituido su importe por compensación al interesado. El contenido de la factura número 934 difiere de la 828 en que no se aplica base alguna al concepto «descalificación».

En su escrito el recurrente informa que con fecha 5 de marzo de 2012 se personó en el Registro de Madrid número 9 a recoger la documentación referente a la cancelación de una hipoteca. Le comunican que la cantidad que debe abonar es de 235,71 euros, cuando, según el recurrente, de acuerdo con lo establecido por la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) no debe exceder de 50 euros.

Con fecha 12 de marzo de 2012 el recurrente impugna la minuta ante el Registro y le rebajan el concepto «descalificación» de 100,39 euros a 12,020 euros es decir que incluyendo el IVA le han hecho un abono de 104,29 euros.

El recurrente hace llegar por medio de correo al Colegio de Registradores de la Propiedad su total desacuerdo interponiendo recurso de impugnación en el que se solicita la devolución por parte del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9 de 81,42 euros.

II

Don Alberto Muñoz Calvo, Registrador de la Propiedad de Madrid número 9, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de abril de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de abril de 2012.

En su informe, el Registrador expone que el 20 de febrero de 2012 el recurrente presentó en el Registro copia auténtica en soporte papel de escritura que previamente había sido remitida telemáticamente causando el asiento de presentación 468 del diario 73. Como consecuencia del despacho del referido documento se realizan las siguientes operaciones registrales:

– Inscripción 9.ª de cancelación de hipoteca, habiéndose hecho constar en la inscripción como supuesto de tracto abreviado la transmisión sucesiva del derecho de hipoteca constituido en su día a nombre de Caja de Ahorros de Monte de Piedad de Ávila a favor, en primer lugar, de Banco Financiero y de Ahorros S.A., y en último término, a favor de «Bankia, S.A.», que es la entidad que otorga la escritura de cancelación.

– Nota marginal de tres afecciones fiscales por caducidad.

– Nota de afección fiscal, nota de validación de la finca en el sistema de bases gráficas registrales y nota expresiva de la extinción del Régimen de Viviendas de Protección Oficial relativo a la finca.

– Nota simple informativa relativa al estado de cargas de la finca.

– Nota simple informativa con información continuada prevista en la artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

La impugnación de don ..... se formula en términos imprecisos y sobre la base de una hipotética información de la OCU que no tiene en cuenta el conjunto de operaciones registradas llevadas a cabo. Respecto a éstas su minutación separada se basa estrictamente en los números del Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad aprobados por el Real Decreto 1427/1989, señalando como últimas aclaraciones las siguientes:

a) La minutación separada (factura 827) a nombre de Bankia que se corresponde con la inscripción de las transmisiones realizadas del derecho de hipoteca cancelada es necesaria por exigencia del principio de tracto sucesivo para poder cancelar a nombre de Bankia justificado por criterios reiterados tanto por el Colegio de Registradores como por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

b) El asiento principal de cancelación de hipoteca devenga los honorarios mínimos de 24 euros según determina el número 2 del Arancel en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 habiéndose tomado como base el 10% del capital pendiente de amortizar del préstamo garantizado con la hipoteca.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de abril de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

IV

Por Resolución de 5 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 9 de julio de 2012 en la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de julio de 2012, en el que solicita devolución de la diferencia entre lo cobrado y lo que debería haberse cobrado: «131,42-31,85=99,57 euros aproximadamente».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9 por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que, en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad («BOE» de 28 de noviembre de 1989); el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Instrucción de 22 de mayo de 2002; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007 de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983.. Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de

noviembre de 2010 y 2 de agosto de 2012. Y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso se centra, por un lado, respecto de la minuta 934, en la correcta minutación del concepto «cancelación de hipoteca», si bien del tenor literal del mismo cabe deducir que se objetan igualmente los restantes conceptos contenidos en las facturas recurridas, es decir, presentación, otras certificaciones, nota de afección fiscal, cancelación afección fiscal, nota simple informativa, nota simple fax, nota marginal base gráfica registral y descalificación. Y en la minuta 827 se impugna el concepto fusión hipoteca.

Segundo. Presentación.

Respecto a la cuestión planteada sobre la presentación telemática supone unos honorarios de 6,010121 por la presentación telemática del documento conforme al número 1 del arancel. Por otro lado, en los supuesto de presentación de otra copia en soporte papel, por voluntad del interesado se devengan otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (número 4.1 E del Arancel) como consecuencia de la certificación efectuada en la segunda copia en soporte de papel acreditativa del pago del impuesto coincidente con la copia telemática, de acuerdo con Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1994, 23 de marzo de 1994 o 25 de noviembre de 2011.

Así, y siguiendo el criterio reiterado de este Centro Directivo, en la presentación telemática es procedente minutar:

– 6,010121 euros por asiento de presentación número 1 del Arancel.

– 6,010121 euros por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación número 4.1. e del Arancel.

– En el caso de que se aporte, además, copia auténtica en soporte papel procedería minutar 6,010121 euros, según ha quedado expresado número 4.1.e del arancel.

En el caso presente, no se ha minutado el segundo de los conceptos, no procediendo ahora minutarlo por no caber la *reformatio in peius*. En definitiva, debe considerarse correcta la minutación por parte del Registrador en este punto.

Tercero. Cancelación de hipoteca.

Tercero. 1. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Tercero. 2. Supuesto de hecho.

El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que se debe atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

En definitiva, la cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

Tercero. 3. Cancelación de hipoteca.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23

y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia DGRN, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior».

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/94 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación».

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital

pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/89 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/89 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el Anexo I del Real Decreto 1427/89 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros».

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la

demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1740 y 1753 del Código Civil)».

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el Arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada…

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

Tercero. 4. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los Aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros».

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En resumen no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no

exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011».

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros y dicha cantidad es la indicada en la minuta impugnada, por lo que no procede su rectificación.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribuna-

les y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados, que: «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que

la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al ITPAJD e ISD se den en los Tribu-

nales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del TR del ITPAJD (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones).

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la LGT al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el TEAC en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del TEAC argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Quinto. Cancelación de notas de afección fiscal.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como seña-

laba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este

sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago. Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador.

Sexto. Nota simple informativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

Séptimo. Información fax.

En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Respecto a la nota de información continuada [art. 354.*a)* del Reglamento Hipotecario], la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la

Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del Anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe

de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial.

En resumen, procede estimar el recurso presente en cuanto a la obligación de minutar separadamente como suplidos los gastos de envío del fax, debiendo justificarse razonadamente.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del Anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado [considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –art. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento].

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del Anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Octavo. Nota Marginal Base Gráfica Registral.

Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de esta Dirección General de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota Marginal Base Gráfica Registral».

Noveno. Descalificación.

Respecto al concepto descalificación y teniendo en cuenta que la calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial supone el reflejo registral de la consolidación de un especial contenido del derecho de propiedad inscrito respecto de las viviendas a las que se ha concedido la calificación definitiva de V.P.O., debe minutarse conforme al artículo 3.1 del Arancel que se refiere a las notas marginales que implican modificación de derechos inscritos; exactamente igual lo es la descalificación en cuanto supone una modificación de régimen jurídico de la finca inscrita y jurídicamente implica las consecuencias que de la misma se derivan.

En este sentido el Registrador en factura número 934 procede a rectificar la número 828 siguiendo minutando conforme al 3.1 del Arancel pero sin tomar ninguna base, por lo tanto 12,02 euros correspondiente al 50% del mínimo arancelario de 24,04 euros.

Décimo. Fusión hipoteca. Factura 827.

En cuanto al concepto fusión hipoteca derivado de la transmisión sucesiva del derecho de hipoteca constituido en su día a nombre de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ávila a favor, en primer lugar del Banco Financiero y de Ahorros S.A., y en último término a favor de «Bankia, S.A.», que es la entidad que otorga la escritura de cancelación, hay que tener en cuenta que la fusión, u operación análoga de entidades mercantiles realizada mediante la absorción de otra ya existente, supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión de todo su patrimonio en bloque a la absorbente. Por ello, cuando la entidad de crédito absorbente otorga la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el

Registro, habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión, para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo de los artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Debe señalarse que el supuesto de hecho del presente recurso es anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Así, la disposición contenida en el Real Decreto-ley se aplicará siempre que se den los requisitos contenidos en la norma respecto de todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo, esto es todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012.

Por lo tanto, el presente recurso deberá resolverse conforme a la legislación vigente al tiempo en que se practicaron los asientos registrales.

La inscripción de dichas transmisiones es un concepto minutable independiente de la cancelación conforme al inciso 1.º del número 2.2 del Arancel que establece una reducción al 75% de los derechos devengados en caso de los préstamos hipotecarios y conforme al número 2.1 en caso de los créditos hipotecarios. Pero, si la constancia registral de la fusión por absorción se hace en el mismo asiento de cancelación, puede considerarse un supuesto de tracto abreviado y, en consecuencia, hay que aplicar además, la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. En el presente caso, teniendo en cuenta que son dos las transmisiones a minutar y que se trata de un préstamo, no de un crédito hipotecario, en cada una de ellas, sobre una base de 63.106,27 euros se ha aplicado la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, una bonificación del 50% establecida en el artículo 611 de Reglamento Hipotecario y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000, 19 de octubre de 1999, 29 de julio de 2009, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004).

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados por la anterior inscripción, hay que acudir a la norma octava del Anexo II del Arancel, conforme a la cual, los derechos del Registrador serán exigibles a aquél a cuyo favor se anote inmediatamente el derecho o la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solicita la actuación profesional del Registrador; entendiéndose que los honorarios incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado, sino también todos aquellos que el Registrador, a consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado. Ello es independiente de las relaciones subyacentes entre el presentante y el otorgante del acto inscrito, y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Y porque el artículo 39 del Reglamento

Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado *d)* del artículo 6 de la Ley Hipotecaria (A. quien tenga la representación de cualquiera de ellos), a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Si bien, se podrán girar dos minutas diferentes, si se solicita expresamente, una a favor del interesado que incluya el concepto de cancelación de hipoteca y otra a nombre del Banco fusionado por el concepto de absorción o fusión; con independencia de que ambas puedan ser cobradas al presentante o interesado, y este repita posteriormente contra el Banco. (Resolución de 10-02-2000).

Por lo tanto, en este punto ha sido correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, únicamente en cuanto a la necesidad de minutar los gastos de remisión por fax de la nota simple como suplidos y de justificarlos razonadamente, el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Caixabank S.A.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de mayo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña ....., en nombre y representación de «Caixabank S.A.», impugna la minuta número 1329/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1, por importe de 136,49 euros.

En dicho escrito manifiesta:

1. Aplicación incorrecta del arancel por inscripción del tracto sucesivo: los conceptos girados traen causa en la previa transmisión de la hipoteca a Caixabank, S.A., derivada del proceso de reorganización y reestructuración del grupo la Caixa. La base sobre la que se calcularán los derechos será de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999 el capital pendiente de amortizar al día de la fusión, habiéndose de tener en cuenta a tal efecto el declarado por el representante de la entidad. Adicionalmente si es un crédito hipotecario, los derechos resultantes de la aplicación del número 2.1 del arancel se reducirán al 75% de su importe (número 2.2 del arancel).

Asimismo, al tratarse estas inscripciones de un supuesto de tracto abreviado al importe resultante de las anteriores operaciones se aplicará una reducción del 50% (art. 611 del Reglamento Hipotecario). Y por último, sobre el arancel final una rebaja del 5%, todo lo anterior con el límite máximo de 2.181,673939 euros y un límite mínimo de 24,040484 euros.

2. Cobro por duplicado del tracto sucesivo: en la factura recurrida existen varios cobros por el concepto de transmisión de crédito por entender que se ha de cobrar por la transmisión instrumental intermedia que se produjo de Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona a Microbank, S.A. Pues bien, tal transmisión intermedia que se llevó a cabo en unidad de acto con la transmisión posterior a Caixabank, S.A., no reviste la entidad suficiente, desde el punto de vista registral para justificar el devengo por si misma.

II

Don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de mayo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de mayo de 2012.

En dicho informe manifiesta que la minutación del concepto de la transmisión previa se ha hecho sobre las bases siguientes:

– Se trata de un crédito, no un préstamo.

– El principal del crédito es de 12.000.000 de pesetas, o sea 72.121,45 euros. cifra que se ha tomado como base de minutación al no existir ni en el Registro ni en el título constancia alguna de reducción del principal garantizado.

– La Caixa mediante escritura de 27 de junio de 2011 segregó parte de sus activos y los transmitió a Microbank, y posteriormente en escritura de 30 de junio de 2011 Microbank fue absorbida por Caixabank, S.A., que es quien como titular otorga ahora la cancelación de hipoteca.

Como fundamentos de derecho el Registrador indica:

1. El arancel vigente aprobado por Real Decreto 1427/1989 se aplica por cada hecho, acto o negocio jurídico que accede al Registro. Así lo dice el número 2 del arancel y el número 1 del anexo II. Y eso con independencia de si se practica un solo asiento o varios. Si se hace una escritura de agrupación, venta y declaración de obra nueva, cada operación devengará su propio arancel con independencia de que se hagan constar en un solo asiento de inscripción o en varios sucesivos.

No existen aranceles especiales por la clase de negocio salvo aquellos casos específicos previstos en el propio arancel o en las disposiciones complementarias. La transmisión de

una finca o de un derecho genera el mismo arancel si se hace a título de venta, permuta, donación, herencia, adjudicación, aportación a la sociedad, etc.

El arancel general es el del número 2.1. Después existen casos especiales, unos contemplados en el propio número 2.2 del arancel y otros en disposiciones especiales, en unos casos de carácter concreto (cancelaciones y novaciones, viviendas de protección oficial, etc…), y en otros casos con un arancel general específico (concentración parcelaria). Todas las situaciones excepcionales se interpretan como tales excepciones y cuando no son de aplicación se aplica la norma general del arancel. Por lo tanto, a cualquier negocio de transmisión de crédito hipotecario que pretenda acceder al Registro se le aplicará el número 2.1 del arancel salvo que proceda aplicar alguna disposición especial.

2. Con independencia del tipo de operación existe una norma especial en el Reglamento Hipotecario, artículo 611, conforme al cual si en un mismo asiento se hacen constar sucesivas transmisiones (de una finca o derecho) se modaliza el arancel. Sólo se cobra el 100% de los honorarios por la última de las transmisiones, a las restantes se les aplica una bonificación del 50% y en todo caso se podrá cobrar un máximo de tres transmisiones.

3. En el caso presente la Caixa transmite parte de su patrimonio a Microbank. No existe ninguna duda de que es un negocio jurídico de aportación, es decir, de transmisión de bienes a cambio de una contraprestación, entrega de acciones. La causa jurídica del negocio es la contraprestación, y no tiene nada que ver con el motivo por el cual se hace.

A continuación Microbank es absorbida por Caixabank, es decir, Caixabank sucede a Microbank en todo su patrimonio. Tal como la Ley de modificaciones estructurales 3/2009 define las operaciones de fusión y absorción se produce una transmisión de patrimonio. También este negocio tendrá de una parte su motivo y de otra su causa jurídica, la contraprestación consistente en la entrega de acciones. Es igualmente un negocio oneroso con una causa jurídica perfectamente válida. También aquí el motivo es irrelevante para el Registro.

4. No puede haber ninguna duda de que jurídicamente hay dos transmisiones. Ambos negocios podrán acceder al Registro si entre los bienes transmitidos se encuentran bienes inscribibles, y el acceso podrá hacerse independientemente o de forma conjunta, según lo solicite el interesado.

Si se presenta la escritura de aportación de la Caixa a Microbank y se solicita la inscripción, por mucho que al Registrador le conste que esos mismos bienes han sido posteriormente transmitidos a Caixabank, no podrá denegarla y los bienes se inscribirán a favor de Microbank, y en esa forma continuarán inscritos hasta que expresamente se solicite la inscripción a favor de Caixabank. La inscripción no es obligatoria ni automática, se practica sólo a instancia del interesado. Por el contrario si se pretende directamente inscribir a favor de Caixabank sin la previa a favor de Microbank será imposible.

En el caso de que se presenten conjuntamente ambas escrituras y se solicite que se practique la inscripción directamente a favor de Caixabank podría discutirse si los principios hipotecarios exigen que cada documento inscribible tenga su propio asiento de presentación y su propio asiento de inscripción, si habría que presentar a inscribir sucesiva y separadamente las dos escrituras de aportación y absorción, en cuyo caso estaríamos ante dos operaciones separadas que generarían cada una su propia minuta con aplicación íntegra del arancel, sin bonificación alguna. En este caso además sí que habría cargos adicionales por asiento de presentación etc…

En la práctica sin embargo se ha optado por la solución más sencilla y más favorable económicamente al interesado. En un solo asiento de inscripción se hacen constar las sucesivas transmisiones que sufren los bienes o derechos, aplicando los beneficios que derivan del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

5. Cita el Registrador la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999 y señala que el Registrador es titular de un derecho subjetivo propio para el cobro de los honorarios y no puede verse vinculado por esa Resolución

en la que no ha sido parte y que tampoco puede recurrir. Además tampoco está de acuerdo con dicha Resolución que dice que las fusiones previas a una cancelación son un supuesto del artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Si la fusión, que implica una transmisión, va acompañada de otra transmisión, previa o sucesiva, y ambas transmisiones se hacen constar en la misma inscripción, entonces la aplicación del 611 devendrá por si sola sin necesidad de resolución alguna. Si no hay otra transmisión ese precepto no será aplicable por mucho que lo diga la resolución.

6. La cancelación no es una transmisión. La cancelación de la hipoteca por pago es la extinción del derecho. El concepto gramatical y jurídico de la transmisión es incompatible con el de extinción. La transmisión implica por necesidad subsistencia de la cosa transmitida, por lo tanto si se extingue la cosa no hay transmisión.

El artículo 2 de la Ley Hipotecaria distingue claramente los negocios de constitución… transmisión…extinción…de derechos…de hipoteca. Fiscalmente la cancelación de préstamos hipotecarios está exenta, mientras que la cesión está sujeta al pago del impuesto.

7. Aunque la recurrente dice que «en realidad es un único negocio instantáneo», no es cierto ya que cada escritura se otorga en fecha distinta y cada una de ellas es susceptible de inscripción separada y especial si se presentan separadamente en el Registro.

El hecho de que para conseguir un fin determinado sea necesario realizar diversos y sucesivos negocios jurídicos no priva de virtualidad y eficacia a esos distintos negocios. No se discute que para conseguir la finalidad pretendida era necesario hacer dos transmisiones sucesivas, porque es una cuestión a la que el Registrador es absolutamente ajeno. Lo que se discute es que hay dos negocios, cada uno es válido y cada uno produce sus efectos. Y esto no ha sido cuestionado.

El Registro no puede publicar que los bienes han pasado directamente de la Caixa a Caixabank, porque documentalmente no es cierto. El Registro tiene que publicar que la Caixa transmite a Microbank y éste a Caixabank. Y por ello se han inscrito dos negocios de transmisión que generan honorarios por cada una de las transmisiones y se le aplicará el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, sin que ello afecte, ni se vea afectado por las otras operaciones distintas de la transmisión del crédito, que se puedan incluir en el mismo documento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de junio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

IV

Por Resolución de 17 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto ya que, aunque reconoce la existencia de dos transmisiones como indica el Registrador, considera que la forma correcta de minutar es aplicar a las dos transmisiones

las reducciones del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y del 5% del Real Decreto-ley 8/2010.

V

Contra dicha Resolución don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, interpuso recurso de apelación con fecha 16 de agosto de 2012 en la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en su escrito de alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de agosto de 2012, para que, en nombre y representación de Caixabank, en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido sobradamente el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 611 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 29 de junio de 2000, 29 de julio de 2009.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, en un supuesto de cancelación de hipoteca por la entidad absorbente, los honorarios devengados por el concepto de transmisión previa.

Segundo. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

A pesar de no ser materia del recurso, conviene hacer una aclaración dado que al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012; resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley. (Disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha, cual es el presente caso.

Tercero. Transmisión crédito.

Debe señalarse que el supuesto de hecho del presente recurso es anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Así, la disposición contenida en el Real Decreto-ley se aplicará siempre que se den los requisitos fácticos contenidos en la norma respecto de todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo, esto es todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012.

Por lo tanto, el presente recurso deberá resolverse conforme a la legislación vigente al tiempo en que se practicaron los asientos registrales. Como ya tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de de febrero de 1997, 24 de de junio de 1997, 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 26 de junio de 2000, 29 de junio de 2000 y 29 de julio de 2009, entre otras, la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción de una sociedad por otra ya existente, supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente. Por ello, cuando la entidad de

crédito absorbente solicita la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso, el Registrador ha aplicado únicamente la reducción del 5% en la primera transmisión, pues sobre una base de 72.12,45 euros obtiene unos honorarios de 112,689 euros, aplicando el número 2.1 del arancel, que reducidos en un 5% supone unos honorarios de 107,05 euros. Respecto de la segunda transmisión aplica, correctamente, la reducción del 50% y del 5%.

Sin embargo, la forma de minutar, como ha reiterado este Centro Directivo es la siguiente. La inscripción de las dos transmisiones es un concepto minutable, independiente de la cancelación. A cada una de las transmisiones le son aplicables las siguientes bonificaciones o reducciones cumulativas. Si se trata de un préstamo, se debe bonificar en un 25% conforme al número 2.2. Por el contrario, si se trata de un crédito, como sucede en el caso presente, no procede tal bonificación. Y, además, en cada una de las transmisiones son preceptivas la bonificación del 50% conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 29 de junio de 2000, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004 y 29 de julio de 2009).

Por último, y tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma. En el presente caso, no consta el saldo vivo a día de la fusión por lo que el Registrador toma como base el principal del crédito, siendo, en consecuencia, correcta su actuación en este punto.

Por lo tanto, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de junio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada número 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de octubre de 2012, doña ....., impugna la minuta número 2521/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Granada número 3, por importe de 864,23 euros.

En dicho escrito manifiesta que en la minuta impugnada aparecen dos conceptos, por importes de 101,9817 y 24,04 euros, sujetos, según la minuta, al arancel 2/0, que entiende no proceden.

Se aclaró verbalmente por parte del Registro que esos conceptos obedecían a la liquidación de la sociedad de gananciales, y por ello, se toman como bases 130.000 euros para la vivienda y 11.500 euros para la cochera.

Manifiesta que en la minuta se producen varios errores que dan lugar a que las partidas señaladas no puedan ser cobradas:

1.º No se hace en la escritura ninguna liquidación de la sociedad de gananciales. La única liquidación y adjudicación realizada es la de herencia.

2.º Si se sigue el criterio aplicado por el Registro se estaría adjudicando dos veces lo mismo, a las mismas personas y por dos títulos distintos (liquidación de gananciales y liquidación de herencia).

3.º Fallecidos los dos cónyuges, no se puede liquidar los gananciales, porque eso daría lugar a atribuir bienes a los miembros de la sociedad conyugal, y estos, al estar fallecidos, no pueden ser sujetos de derecho (art. 38 del Código Civil), por lo que no adquieren nada de esa sociedad. Quienes adquieren son los herederos, en este caso los hijos, pero por título de herencia, no de liquidación de gananciales.

4.º Como prueba de que no se ha liquidado la sociedad de gananciales, tienen que se liquida sobre los valores asignados a cada finca, sin tener en cuenta las participaciones que le corresponderían a cada heredero de acuerdo con la norma segunda de los aranceles.

Por otro lado, no está de acuerdo con la aplicación de los aranceles, señalando partida por partida donde, a su juicio, están errados los cálculos.

Manifiesta, igualmente, su disconformidad con las partidas *inscripción recti* por importe de 24,04 euros, «dictamen base gráfica» por importe de 48,08 euros, «base gráfica» por importe de 6,01 euros y «nota validación base gráfica» por importe de 18,03 euros.

Por último, manifiesta que como consecuencia de las diferencias de la minuta con los que proceden, de conformidad con la aplicación de los aranceles, la cantidad abonada por IVA varía sensiblemente, siendo por tanto la minuta final muy inferior.

II

Doña Concepción Rodríguez Gil, Registradora de la Propiedad de Granada número 3, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de octubre de 2012.

En dicho informe manifiesta:

Primero. En cuanto a la liquidación de la sociedad de gananciales, la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, entre otras, de 2 de julio de 2012, 28 de mayo de 2003 o 10 de enero de 2011, señala, cuando una finca está inscrita a nombre de unos cónyuges casados en régimen de gananciales que «como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado».

Señala que en el caso presente tenemos dos transmisiones sucesivas. Una del patrimonio ganancial al patrimonio de cada uno de los cónyuges causantes, y otra del patrimonio de los causantes a sus herederos, siendo ambas susceptibles de minutación arancelaria de acuerdo con resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2004 o 10 de enero de 2011; y siendo minutada esa primera transmisión con la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa como correctamente se ha hecho aplicando el proindiviso por haber fallecido ambos cónyuges y adjudicar la mitad a cada uno en pago de sus gananciales, para determinar el caudal hereditario que a cada herencia corresponde y con aplicación de la reducción del 5%. Quizá pueda objetarse, que no se hizo, que en cuanto al valor dado al garaje, se ha entendido que se adjudica por mitad, a ambos cónyuges cuando según el título se adjudica de los 11.500 euros en que se valora, 3.000 euros a la herencia de don ..... y 8.500 euros a la herencia de doña ....., por lo que quizá hubiera sido más correcto aplicar el arancel 2.0 con la reducción del 50% a los 3.000 euros y nuevamente aplicar el arancel 2.0 a la base de 8.500 euros que es el valor que se adjudica a la herencia de doña ....., y que daría lugar al cobro de 24,04 euros más.

Segundo. En cuanto a la aplicación de los aranceles, entiende que se han aplicado correctamente. En la adjudicación hereditaria, cada uno de los distintos herederos inscriben los derechos por ellos valorados en las cantidades que sirven como base en la minuta ahora impugnada aplicando el 2.1 del arancel; adjudicaciones que no proceden de un solo transmitente, sino de dos causantes, ya que los derechos recibidos lo son por herencia de su padre o abuelo y por herencia de su madre o abuela.

Tercero. En cuanto a la rectificación operada, se ha practicado modificación en la descripción que consta del Registro, según la propia escritura y la certificación catastral que se ha protocolizado, entendiendo que dicha rectificación es objeto de minutación, ya que no se trata de ninguna rectificación por error del registro, sino de una rectificación que resulta del propio título presentado aplicando el 2.1 del arancel tomando como base el mínimo; y haciendo constar dicha rectificación en la nota al pie del documento.

Por lo que se refiere a la incorporación de las fincas registrales a la base gráfica, la norma 5.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 había fijado el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas. Según ella, se han aplicado los aranceles correctamente aplicando el importe de 6,010121 euros por la base gráfica, cobrando sólo una de ellas pues las fincas pertenecen a la misma propiedad horizontal, y 9,151 euros por la nota de validación puesta por primera vez, en cada una de las dos fincas, al margen de la inscripción de dominio.

La presentante del documento que causó la minuta impugnada solicitó la expedición del dictamen gráfico de las fincas, por referencia a la base gráfica de ese Registro, según solicitud por ella suscrita y firmada el día 9 de julio de 2012; si bien, y conforme a lo establecido en la Instrucción dicha, no es necesaria la solicitud expresa del presentante, por ser la actuación del Registrador de validación previa calificación, una actuación reglada, que no requiere de previa solicitud del interesado. Siendo la primera vez que dichas fincas pueden ser incorporadas a la base gráfica de ese Registro, debe practicarse dicha operación siendo por tanto objeto de minutación. No obstante y según las Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012, posteriores en el tiempo a la elaboración de la minuta que ahora se recurre, parece que ahora se exige la rogación a los efectos de incorporación a la base gráfica, rogación, no obstante, que se ha efectuado en el caso que nos ocupa. Aunque el arancel no refleja de modo expreso la minutación de ese dictamen, lo entiende análogo al reflejado en el punto 5.º del arancel, pues se ha solicitado, tomando como base el mínimo, puesto que el dictamen se refiere a la incorporación a la base gráfica de ese registro, una vez calificado por el Registrador.

Cuarto. En cuanto al último punto alegado por el recurrente, manifiesta la Registradora que se ha respetado el criterio del devengo, pues el servicio se realizó el día 20 de julio de 2012, haciéndose constar esta circunstancia en la factura, aplicándose el 18%, tipo de IVA vigente en el momento del despacho del documento, y no el 21% tipo vigente en el momento del pago de la factura. A cada uno de los conceptos que aparecen en la minuta se le aplica el IVA correspondiente, por tanto a mayores honorarios, mayor IVA.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de octubre de 2012, la recurrente manifiesta que no es lo mismo que haya un cónyuge superviviente, a que hayan fallecido los dos. En el primer caso, para determinar cual es el caudal *relicto,* es necesario que previamente se liquiden los gananciales, separando los patrimonios los patrimonios del superviviente y la herencia del fallecido. Pero en el segundo caso, si los dos han fallecido, ya no hay que liquidar nada, porque todo es caudal *relicto,* y por ello, no es necesario liquidar gananciales, sino solamente ese caudal *relicto.* Cierto que incluso en este segundo caso podría hacerse necesario liquidar gananciales si uno de los cónyuges tuviera distintos herederos que el otro, pero en su supuesto, no se da esta circunstancia. Por ello, si todo es caudal hereditario, no tiene sentido hacer una liquidación de gananciales.

En cuanto al punto segundo de su escrito de impugnación se reitera en los cálculos efectuados.

Respecto a la rectificación que se minuta, manifiesta que si se repasa la escritura de herencia, se observa que la citada rectificación es únicamente la siguiente expresión; «... y hoy calle Quijote, número cuatro». El derecho inscrito es el de propiedad por título de herencia y el cambio de número de policía de la calle no da lugar a la modificación o inscripción de ningún derecho.

En cuanto a la incorporación de las bases gráficas, manifiesta su total desconocimiento de que en el documento firmado a la hora de dejar la escritura hacía referencia a esas bases gráficas ya que carece de copia de dicho documento.

IV

Por Resolución de 11 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación con fecha 16 de enero de 2013 según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de enero de 2013, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Concepción Rodríguez Gil, Registradora de la Propiedad de Granada número 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2013, la Registradora señala que, dado que las alegaciones que la recurrente expone en el recurso de apelación son las mismas que se expusieron en el recurso ante el Colegio de Registradores, reitera las alegaciones formuladas en su informe que consta en el recurso de impugnación de la minuta que dio lugar a la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores ahora recurrida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 611 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 16 de enero de 2004, 10 de enero de 2011, 8 de marzo de 2011, 14 de junio de 2012, 2 de julio de 2012, 12 de julio de 2012, 30 de enero de 2013, 12 de febrero de 2013 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, y rectificación del registro.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación de liquidación exige, por otra parte, sus propios requisitos de capacidad y efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerada; por lo tanto, siendo un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutación separada.

Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer costar previamente las siguientes operaciones: del patrimonio ganancial al hereditario de los causantes, la segunda del patrimonio hereditario de los causante a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por titulo de liquidación de sociedad ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por titulo de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011.

La transmisión por titulo de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa. O lo que es lo mismo, primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el número 2.1 del arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es decir si el valor del bien fuese, por ejemplo, de 100 euros, se atribuiría la mitad a cada cónyuge correspondiendo a cada herencia 50 euros a los que se aplicaría después la reducción del 50% resultando que el bien tendría un valor de 25 euros para cada cónyuge lo que hace un importe de 50 euros.

Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el número 2.1 del arancel, tomando como base el valor de dicho bien, es decir los 50 euros como en nuestro ejemplo.

En el presente caso debe tomarse como base 65.000 (mitad del valor de la vivienda) lo que supone unos honorarios de 107,34 euros, que aplicada la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario supone unos honorarios de 53,67 euros. Además habría que añadir la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, generando unos honorarios finales de 50,99 euros. Lo mismo es aplicable respecto de la mitad indivisa del otro cónyuge, por lo que sale un resultado global de 101,98 euros, por lo que es correcta la actuación de la Registradora.

Por lo que respecta al aparcamiento como ya señala la resolución recurrida se hacen los mismos cálculos. En este caso resulta aplicar la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Si bien, como señala la resolución recurrida no procede cobrar otros 24,04 euros como ya reconoce la Registradora en su informe en virtud de la prohibición de *reformatio in peius*.

Tercero. Inscripción de la rectificación de la descripción.

En el supuesto de hecho, de la inscripción de herencia resulta lo siguiente: «Urbana número cincuenta y siete.–Piso sexto letra C en la planta séptima… del edificio en Granada en Avenida Cervantes sin número hoy calle Don Quijote número 4».

A la vista de las alegaciones y de los planos de las calles, debe entenderse que se trata de unos bloques de pisos que en su conjunto se encuentran en la Avenida de Cervantes de Granada y ahora se identifican con calles determinadas.

Tal operación no produce honorarios. En caso contrario, cualquier redenominación o renumeración de calles por un Ayuntamiento produciría una «rectificación» en todos y cada uno de los pisos que afecta esa calle o Avenida. No hay propiamente rectificación. El piso era y sigue siendo el mismo. La descripción era y sigue siendo la misma. Y la ubicación era y sigue siendo la misma.

Así se deduce de las siguientes Resoluciones de esta Dirección General, relativas al número 2.2.*e)* que es donde se define la «rectificación», que por haber transcurrido más de tres meses se pretende reconducir al 2.1. La Resolución de 28 de septiembre de 1991 se refería a «la rectificación de la descripción de los elementos que integran una propiedad horizontal en el sentido de afirmar que en la planta baja existe un garaje que es anejo al piso de la planta alta». Como se ve no tiene parangón con el caso presente.

La Resolución de 20 de octubre de 1993 establece una regla general: «en realidad, el número 2.2.*e)* se refiere únicamente a las inscripciones de rectificación practicadas por haberse padecido algún error en el título inicial, y

no a las modificaciones que son consecuencia de un nuevo acuerdo entre las partes».

La Resolución de 19 de septiembre de 1996, refiriéndose a la obra nueva en construcción y propiedad horizontal, señala «en 97 componentes del edificio se variaba la cuota de participación en la propiedad horizontal, y, además, respeto de 88 de ellos se modificó también su denominación, situación superficie y linderos, y sólo la superficie en los 9 restantes, por lo que el Registrador realizó nuevas inscripciones de rectificación».

Todo ello lleva a concluir que la constancia en el Registro de una actualización o renumeración en las calles en que se encuentran situados los edificios no implican una verdadera y propia rectificación a efectos de minutación.

Por lo tanto, en este punto, es obligado estimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mont-Roig del Camp.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de septiembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Mont-roig del Camp y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de octubre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 1519, girada por el Registro de la Propiedad de Mont-roig del Camp, por importe de 255,21 euros.

La recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial, donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo estima la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 29 de mayo de 2012.

II

Don José Miguel Laorden Arnao, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Mont-roig del Camp, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de octubre de 2012.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. El recurso está interpuesto por doña ....., en nombre de «Bruc Consulting, S.L.», sin acreditar si tiene facultades de representación suficientes para ello. Además, la factura se ha emitido contra «Gescat Vivendes de Comercialitzacio S. L.», a los efectos de interponer el presente recurso. Carece de legitimación para recurrir.

2. La factura tiene fecha de 29 de agosto de 2012, mismo día de la inscripción del título. Dicha minuta fue notificada al recurrente el día 31 de agosto vía fax y el recurso se envió al Registro por correo administrativo de fecha 25 de septiembre. Ha transcurrido por lo tanto el plazo para interponer el recurso.

3. Respecto al fondo del asunto manifiesta que en el presente caso, en el decreto judicial del Juzgado de Instrucción número 4 de Reus consta expresamente «con fecha 2 de mayo de 2012 se celebró la subasta… en la que la parte ejecutante manifestó la voluntad de adjudicarse la finca…por el importe de 134.000 euros…reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero en el plazo de veinte días» y el 29 de mayo se produjo el acto de cesión de remate por el mismo importe entre la ejecutante y la cesionaria. De ello resulta que el acreedor hipotecario, el cual no puede apropiarse ni disponer del bien hipotecado artículo 1.859 CC, al ejecutar la hipoteca y quedar desierta la subasta adquiere un derecho, el de ceder el remate a favor de un tercero, el cual ejercita 27 días después por lo que no hay unidad de acto y se aprecia claramente la existencia de dos adquisiciones, primero la del derecho de cesión por el ejecutante y segundo, la adquisición del pleno dominio de la finca por el cesionario. Que el juez adjudique la finca a favor del cesionario no puede hacer obviar que dicha adquisición no es originaria sino derivada de otra persona que ha adquirido la facultad para disponer de la finca, que a su vez, es persona distinta del titular registral, único según el principio de legitimación registral que habría podido transmitirla. El

uso en una sola inscripción de la técnica del tracto abreviado no puede implicar gratuidad de una transmisión previa, cuando está prevista expresamente por la legislación vigente, artículo 611 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de octubre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 30 de enero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en el remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o

licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Mont-roig del Camp, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de febrero de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección Gene-

ral de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 9 de enero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate,

figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que «la intervención de un rematante en una subasta judicial "a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento

de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos "posterior" constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la

consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado**.** Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual art. 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio"».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que

el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de octubre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2012, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 1811, girada por el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, por importe de 386,44 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos trans-

misiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto adquirente/adjudicatario.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Adelaida Sánchez Rus, Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que la adjudicación y la cesión de remate han de considerarse como dos operaciones separadas lo que conlleva la aparición de un doble aspecto minutable.

Es irrelevante a estos efectos que ambos actos se reflejen en la misma inscripción. El supuesto encuentra un exacto encaje en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Las sentencias citadas por el recurrente, se refieren estrictamente a cuestiones de índole tributaria por lo que no resultan de aplicación a la cuestión debatida.

Es de destacar, no obstante, que en todas ellas se pone de manifiesto, que las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión del remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, «… según acuerdo extremo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión…»

Estos razonamientos ponen de relieve que nos encontramos ante dos series de relaciones jurídicas diferenciadas –las que derivan del negocio de cesión y de la adjudicación en el marco de un procedimiento judicial, respectivamente–, cada una de ellas con fisonomía propia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de enero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 22 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 1 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Adelaida Sánchez Rus, Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de marzo de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013, la Registradora manifiesta que la minuta corresponde a la inscripción de una adjudicación judicial en al que el ejecutante habría procedido a la cesión del remate a un tercero. La liquidación de los honorarios realizada parte de la existencia de un doble concepto minutable-la cesión de remate y la adjudicación de la finca-sujetas a lo dispuesto en el artículo 611 RH.

La Registradora reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y destaca un argumento de la Resolución impugnada que se refiere a la tributación a que están sometidas las cesiones de remate, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Recoge el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y cita en el mismo sentido la Sentencia de 3 de marzo de 2000 del Tribunal Superior de Justicia de Baleares.

Finalmente, señala que estas previsiones –normativa y jurisprudencial– ponen de manifiesto que la cesión no se ha realizado en el acto de la subasta y ha de considerarse que existen dos transmisiones patrimoniales y, en consecuencia, dos operaciones registrales diferentes, tal como se reflejó correctamente en la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 22 de enero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el

derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa

judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo".

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos "posterior" constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del

artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de diciembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 4335, girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 1, por importe de 321,07 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la

facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto adquirente/adjudicatario.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2012.

En dicho informe cita la Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores de 29 de mayo de 2012. Dicha resolución basa su *ratio decidendi* en el hecho de que, en aquel caso, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación de la finca subastada a favor de la cesionaria del remate, ordenando la inscripción a su favor. Para ello acude a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que se recogen dos supuestos distintos de tributación de la cesión de remate en las enajenaciones parciales:

a) Cuando el postor a quien se le adjudique el remate haga uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo, en el que se liquidará una sola transmisión.

b) Cuando la cesión del remate tenga lugar después de celebrada la subasta, en cuyo supuesto se liquidarán dos transmisiones.

En el caso de la Resolución citada, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación a favor de la cesionaria, por lo que se entendió que había una única transmisión a favor de ésta.

Sin embargo, en el caso presente el derecho a ceder el remate no se ha ejercitado en el acto mismo de la subasta, sino en un momento posterior. Por ello, la adjudicación no se ha realizado directamente a favor de la cesionaria ahora recurrente, sino a favor de la cedente. El Decreto es de fecha 8 de febrero de 2011. Posteriormente, con fecha 4 de marzo de 2011, la adjudicataria procedió a ceder el remate, quedando dicha cesión reflejada, como acto separado e independiente, en el acta de dicha fecha levantada por el mismo secretario judicial.

El caso presente se encuadra pues en el segundo de los supuestos indicados. Es clara la existencia de dos transmisiones sucesivas y ello justifica el devengo de honorarios por ambas operaciones.

La Registradora indica que el supuesto ha sido además respaldado por la Dirección General de Tributos en Resolución número 2421/1999, de 22 de diciembre. Y aunque esta Resolución se citó bajo la vigencia de la antigua (y aún parcialmente vigente) Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, el régimen de cesión de remate que prevé la Ley procesal de 2000

es sustancialmente idéntico al de aquélla. Entiende por ello que dicho cambio legislativo en nada afecta a la doctrina expuesta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de enero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013, la Registradora da por reproducidos los hechos que constan en la Resolución impugnada en primer lugar.

A continuación señala que la posibilidad de ceder el remate a un tercero es independiente de la concurrencia o no de licitadores en la subasta, pudiendo el ejecutante hacer uso de ella en ambos casos, como resulta del artículo 647 apartado 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cualquier caso, nada impedía a la cesionaria participar en la subasta y adjudicarse el inmueble, dando lugar a una única transmisión.

El acta de inscripción del asiento practicado en virtud del testimonio de auto de adjudicación, de acuerdo con el artículo 51 número 10 del Reglamento Hipotecario, tan sólo recoge la persona a cuyo favor se practica la inscripción ya que, a tenor de la literalidad del texto legal, no deben hacerse constar las transmisiones anteriores que dan lugar a la adquisición del bien por parte del adquirente.

En lo demás, la Registradora se remite a la fundamentación de la Resolución impugnada solicitando su confirmación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 5 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el

derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa

judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del

artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio"».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de noviembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 4357, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 234,95 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la

facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid número 53, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que como resulta del mandamiento presentado, no se cedió el remate en el acto de la subasta, sino que lo fue con posterioridad, en el plazo de veinte días al efecto concedido para hacer uso del derecho que se reservó, el de ceder el remate a un tercero.

Existe pues, una adjudicación al acreedor por el 50% del valor de tasación y, con posterioridad y en el plazo concedido, la cesión de remate. Hay dos transmisiones, y siendo la adjudicación al acreedor –que se refleja en la inscripción– acto previo a la cesión de remate, debe aplicarse la reducción del 50% prevista por el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Cita Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 20 de noviembre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 2 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de enero de 2013, la recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por

la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Regla-

mento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 5 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, de 5 de julio

de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmato-

rio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio"».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas

cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de noviembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y

representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 3335, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44, por importe de 195,69 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta:

Primero. La Ley de Enjuiciamiento Civil reserva al acreedor, como un primer privilegio, la facultad de pedir que se le adjudique la finca subastada, en caso de no haber concurrido ningún postor a la subasta, por un valor igual al 60% de su valor de tasación, a pesar de que dicho valor había sido fijado convencionalmente por las partes al tiempo de la formalización del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, en cuya constitución tuvo que concurrir de forma necesaria el consentimiento de ese acreedor. Si el acreedor lo es por haber adquirido posteriormente su crédito y no hubiera concurrido a dicha formalización del contrato de préstamo hipotecario en el que se acordó el valor de tasación, precisamente a efectos de subasta de la finca hipotecada, en algún momento tuvo que prestar su consentimiento a dicho valor, aceptándolo como bueno, al menos, al tiempo de la formalización del contrato de cesión en el que también tuvo necesariamente que intervenir, como cesionario, prestando su consentimiento a ese extremo.

Es decir, como primer privilegio, el acreedor –y solo el acreedor–, puede hacerse con una finca por un valor inferior en un 40% al que él mismo había aceptado como valor de esa misma finca, siempre que no haya habido ningún postor que hubiera superado ese importe.

Y ello manteniendo intacto y en su totalidad su derecho de crédito en virtud de la aplicación del principio de responsabilidad patrimonial universal de los deudores.

Segundo. La adjudicación al acreedor ejecutante en los términos indicados implica el ejercicio de un acto voluntario de ese mismo ejecutante para recibir la finca objeto del

procedimiento, debiendo quedar clara su voluntad en tal sentido. Así, ha de prestar un consentimiento tendente a hacer suyo el pleno dominio de la finca en esas condiciones.

Tercero. Para los casos en que sea el ejecutante el que haya hecho postura, éste y sólo éste podrá hacer esa postura «reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero». Aunque la dicción del precepto parece clara, lo cierto es que la práctica ha extendido esta facultad de cesión a otros supuestos, de tal forma que, a pesar de no haber hecho postura el acreedor ejecutante ni haberse aprobado ningún remate a su favor, también se le reconoce esa facultad de ceder ese «remate» incluso en los casos en que no hay tal remate, bastando para ello con que no haya habido postores y el acreedor hubiera ejercido su facultad de hacer uso de ese privilegio que le reconoce la ley y al que ya se ha aludido anteriormente. Desde luego los tribunales ante los que se siguen los procedimientos de ejecución hipotecaria así lo aceptan.

Y dicha «cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente». Esto implica que, al consentimiento que tuvo que haber prestado el acreedor ejecutante para que se hiciese la adjudicación a su favor, se debe añadir el consentimiento del cesionario del remate, que deberá aceptar la cesión posterior, quedando constancia de todo ello en el documento pertinente.

Cuarto. De todo ello quedará constancia documental en «el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada» y que, además de servir como título de propiedad al adjudicatario o cesionario, es el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

Quinto. Con ello se establece el segundo privilegio reconocido en la ley al acreedor ejecutante. Así, no sólo puede hacer suya una propiedad por un valor inferior en un 40% del valor que él mismo había convenido con el deudor y, por lo tanto, aceptado por él mismo como bueno para la finca objeto de la hipoteca, manteniendo intacto, en cuanto a la eventual diferencia, su derecho de crédito respecto de ese mismo deudor, sino que, además, puede elegir a un tercero, absolutamente ajeno a la relación que venía manteniendo con su deudor, para hacerle titular del pleno dominio de una finca pagando por ella un precio sustancialmente rebajado y en condiciones a las que no puede acceder nadie más que aquel que elija el acreedor ejecutante, bastando para ello que este acreedor decida hacer uso de ese privilegio y que el cesionario del «remate» preste su consentimiento a ello, quedando constancia documental de todo ello.

Sexto. Y este nuevo consentimiento es el que se convierte en esencial en la exposición de los razonamientos que han dado lugar a la expedición de la factura que se impugna.

Así, hay un primer consentimiento del acreedor ejecutante a hacer suyo el pleno dominio de la finca subastada, por lo que, estando claro el objeto y la causa de todo ello, puede hablarse de un primer negocio jurídico que desemboca en la atribución de ese pleno dominio a favor del acreedor ejecutante. En este negocio jurídico se produce una transmisión a favor del acreedor ejecutante, que adquiere del anterior titular, deudor hipotecante o hipotecante no deudor ejecutado, que había prestado su consentimiento anticipado a dicha transmisión, operada en forma de venta forzosa, al tiempo de constituir la hipoteca sobre la finca de su propiedad. De esta manera, si todo queda así, el testimonio será título bastante para legitimar a ese acreedor ejecutante como titular del pleno dominio de esa finca por adjudicación en subasta y servirá para inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad, si además concurren «las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria». Así sucede en realidad en numerosas ocasiones y la operación

finaliza con esa primera transmisión a favor del acreedor ejecutante, que ha prestado su consentimiento para ello.

Si, además, ese acreedor ejecutante escoge a un elegido para que haga suyo ese pleno dominio en las condiciones tan ventajosas que se han descrito, dicha operación recibe el nombre de «cesión» y ya de por si da a entender claramente que requiere una nueva prestación de consentimiento, que unido al objeto y a la causa que entraña la misma, configuran un nuevo negocio jurídico, el de «cesión» que da lugar a un resultado totalmente diferente del anterior. En efecto, si hay esta «cesión de remate», lo que sucede es que el cesionario adquiere el pleno dominio de la finca subastada, pero esta vez, la adquisición procede del acreedor ejecutante, que es quien transmite ese pleno dominio previamente adquirido de su titular, deudor hipotecante o hipotecante no deudor. Y si no lo hubiera adquirido previamente no lo podría transmitir o «ceder».

En efecto, en un caso, el titular del pleno dominio resulta ser una persona o entidad determinada –el acreedor ejecutante–, que adquiere de su anterior titular –el deudor hipotecante o el hipotecante no deudor– y, en el otro caso, ese titular de ese pleno dominio sobre la misma finca resulta ser otra persona o entidad determinada –el escogido por aquel que, eso sí, habrá tenido que prestar su consentimiento a todo ello–, que adquiere del acreedor ejecutante.

De todo ello resulta la diferencia entre que haya «cesión» o no. Si la hay, el titular del pleno dominio es una persona o entidad determinada o si no la hay lo será otra persona o entidad determinada. Y esa diferencia viene dada por el hecho de que se haya producido ese negocio jurídico denominado «cesión» y apellidado «de remate» que se supone al previo de «adjudicación».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de enero de 2013, la recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en reali-

dad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o

licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013, el Registrador, se reitera íntegramente en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, cuyo contenido íntegro transcribe a continuación, y que ha sido recogido en los hechos anteriores, añadiendo alguna consideración al respecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 5 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio

de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta**.** Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos**.** Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmato-

rio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio"».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas

cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de noviembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de diciembre de 2012, don ....., en nombre y

representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2238, girada por el Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 5, por importe de 250,22 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Don Antonio Giner Gargallo, Registrador de la Propiedad de Terrassa número 5, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el presente supuesto la subasta quedó desierta, por lo cual, el momento que debe tenerse en cuenta es aquel en que la ejecutante manifiesta aceptar adjudicarse la finca por el 50% del valor de tasación. Del testimonio de decreto presentado no queda claramente determinado cuando se efectuó la cesión del remate. Por ello, se solicitó al presentante del título que aportara prueba de que dicha cesión fue simultánea a la manifestación de la adjudicataria de adjudicarse la finca hipotecada, en cuyo caso se procedería a rectificar la factura efectuada. El presentante ha renunciado a aportar documentación alguna al respecto. Por ello, mientras no se justifique documentalmente la simultaneidad entre la adjudicación y la cesión del remate, es plenamente justificado minutar los honorarios ocasionados por la primera transmisión a favor de la entidad ejecutante.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de enero de 2013, la recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por

cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Giner Gargallo, Registrador de la Propiedad de Terrassa número 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2013, el Registrador, se ratifica en los argumentos utilizados en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, los cuales han sido recogidos en la resolución apelada. Manifiesta, también, que en las adjudicaciones en procedimientos hipotecarios con cesión de remate hay dos transmisiones y así se reflejó en la inscripción correspondiente y ambas transmisiones fueron objeto de la correspondiente minutación.

Respecto a la defensa que hace el apelante de que se trata de una única transmisión, señala el Registrador que además de la normativa fiscal y jurisprudencia que se cita en la Resolución apelada, la existencia de la doble transmisión resulta claramente de la normativa que regula las subastas sobre inmuebles.

Por lo tanto, solicita la desestimación del presente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará

una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 5 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder

en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la

Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado**.** Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio"».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documenta-

dos, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles».

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de junio de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Eivissa núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de diciembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2046, girada por el Registro de la Propiedad de Eivissa núm. 4, por importe de 340,09 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Don Álvaro Esteban Gómez, Registrador de la Propiedad de Eivissa núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que efectivamente hubo dentro de un mismo procedimiento la transmisión de la propiedad de un inmueble pero realizada en dos fases distintas, desarrolladas en tiempos diferentes, una a favor de la entidad de crédito Caixa d'Estalvis de Catalunya, Tarragona i Manresa, de fecha 26 de julio de 2011 y la segunda a favor de «Vivendes en Comercialitzacio, S. L.», el 3 de noviembre de 2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de enero de 2013, la recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 20 de febrero de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de febrero de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Álvaro Esteban Gómez, Registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta que no está de acuerdo con los argumentos alegados por la recurrente pues suponen un ataque frontal al principio de tracto sucesivo de nuestro sistema hipotecario, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. De aceptar tales razonamientos se impediría seguir la cadena de titularidades sucesivas de la finca con la consiguiente inseguridad jurídica y con el quiebro del precepto señalado y sus correlativos, sin perjuicio de añadir que el recurrente no dice por qué o en base a qué fundamento jurídico no estamos ante una hipótesis de tracto abreviado.

Señala el Registrador que el hecho es que se han producido dos transmisiones perfectamente diferenciadas en el tiempo, todo lo cual lleva a aplicar el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y, por consiguiente a determinar que, en el presente supuestos, existen dos transmisiones y que las mismas se deben minutar con arreglo al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 5 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el

cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se

acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos 'posterior' constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse

a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Albacete número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1 el 16 de noviembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de noviembre de 2012, don ..... impugna las facturas 4836 y 4837, por importes de 93,16 y 31,81 euros respectivamente, giradas por el Registro de la Propiedad de Albacete número 1.

En su escrito de recurso, el recurrente expone que en fecha 3 de noviembre requirió al titular del Registro de Albacete número 1 para que adaptara su factura número 5544 a lo establecido en el artículo 10 de la Ley 41/2007. Se le contestó que la factura era correcta puesto que existía un acuerdo con Caja Castilla la Mancha, si bien él replicó que la entidad acreedora era Caixabank S.A.

El día 7 de noviembre se avisó al recurrente para que recogiese dos nuevas facturas: la número 4386 emitida a nombre del recurrente y de la que se había eliminado la mención «Fusión, Absorción Canc. de Hipoteca», y la 4387 emitida a «Caixabanc S.A.» con el concepto que se había eliminado de la factura 5544.

Respecto a la factura 4386 el recurrente reclamó la eliminación de todos los conceptos distintos del de cancelación de hipoteca por entender que este era el único que podía reclamarse por esta operación. Se rechazó esta reclamación alegando que ya había transcurrido el plazo para recurrir, sin atender a los argumentos del recurrente de que la factura 5544

original podría estar afectada de causa de nulidad reconocida por el propio Registro al haberla sustituido por otra.

Por otro lado, el recurrente señala que del pago de la factura 4837 emitida contra «Caixabanc S.A.» debe hacerse cargo dicha entidad y no el recurrente.

Por todo ello, solicita se proceda a la rectificación de las facturas procediendo a la devolución del exceso cobrado.

II

Don Julián Cuenca Ballesteros, Registrador de la Propiedad de Albacete número 1, remite informe de fecha 20 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de noviembre de 2012.

En su Informe, el Registrador procede a explicar los distintos conceptos impugnados en la factura recurrida, así como su correspondiente minutación.

Señala que en la confección de las facturas impugnadas se han aplicado los números 1, 2, 3 y 4 del arancel correspondientes a los conceptos de presentación, cancelación de hipoteca, fusión absorción, nota cancelación de hipoteca, nota de afección fiscal, nota simple, cancelación de afección y cancelación de carga real.

La impugnación se basa en no estar de acuerdo con los conceptos que se señalaban en la factura 5544 que fue sustituida por las 4836 y 4837 de 2012 en los que se desglosan los distintos conceptos de manera que para el concepto de fusión absorción cancelación de hipoteca se hace una factura separada a nombre de Caixabank S.A.

Añade el Registrador que en el presente caso, en la minuta impugnada en el concepto de «Cancelación de hipoteca», se ha cobrado la cantidad de 24,04 euros del apartado 2.1 del arancel ya que aplicándose la reducción del 5% resulta una cantidad inferior al mínimo arancelario, por lo que se reconduce a la cantidad mínima arancelaria, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre cuando dice que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel, no podrá superar los 2181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de noviembre de 2012, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 7 de diciembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de diciembre de 2012, don ..... afirma que en su escrito el Registrador elude toda explicación sobre los motivos de la impugnación.

La impugnación se fundamenta en la reciente Resolución de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo sobre la interpretación que ha de darse a la cancelación de las hipotecas a que se refiere la Ley 41/2007, y si la rebaja de arancel contenida en aquella se extiende o no a la cancelación de las hipotecas en general o sólo las consecuencias de la subrogación.

Y esta circunstancia es soslayada por el Registrador en su escrito de contestación al recurso planteado.

Respecto de la factura A 4836, el recurrente solicita que se vuelva a emitir la misma única y exclusivamente con el concepto «Cancelación de Hipoteca» y por el sólo importe de 24,04 euros que es la cantidad que ha establecido la Sentencia citada.

IV

Por Resolución de 30 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpone recurso de apelación que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de febrero de 2013 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, puesto que existe falta de congruencia entre el *petitum* planteado y la *ratio decidendi* expresada en la Resolución que ahora se apela *(sic.)*.

1. El *petitum* recogido en escrito de 7 de diciembre de 2012 se reducía a solicitar que se obligara al Registrador de la Propiedad de Albacete número 1 a que reintegrara íntegramente al recurrente los 40,26 euros que había facturado indebidamente.

El Colegio de Registradores al resolver estimando parcialmente el recurso en los términos de la Resolución, no resuelve congruentemente puesto que no obliga al Registrador a la entrega del «efectivo líquido» *(sic.)*.

2. Se solicitaba además la anulación de la factura A 4836 por importe de 93,16 euros y que se emitiera otra con un único concepto de cancelación de hipoteca y 24,04 euros de importe.

En cuanto a esta otra petición, la Resolución que se recurre justifica y fundamenta en el arancel cada uno de los conceptos facturados por el Registrador con normas, leyes y disposiciones superadas por la Sentencia de 19 de diciembre de 2012 del Tribunal Supremo.

En cuanto al fundamento legal en que apoya el recurso señala el recurrente que ha invocado distintos ordenamientos en virtud de la confusión que le genera el Colegio de Registradores al considerar que el recurso procedente es el recurso de apelación previsto en el Real Decreto 1427/1989, como vía reparadora. Por eso además invoca los artículos 116 y 118 de la Ley 30/1992 y los artículos 455 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva:

A) Declarando la obligación del Registrador de reintegrar con dinero líquido los 40,26 euros antes alegados.

B) Declarando nula la factura 4836 emitida por dicho Registrador y la emisión de una nueva con el sólo concepto de cancelación de hipoteca y por un importe de 24,04 euros.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Albacete número 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2013, el Registrador afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados y reitera los argumentos dados en su escrito de 7 de diciembre de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2012 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo

de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». De acuerdo con ello debe rechazarse la primera de las pretensiones que señala el recurrente en su escrito de recurso que es la de que se obligue al Registrador al pago de una cantidad determinada. De la Resolución que se recurre resulta que no debía habérsele cobrado al recurrente determinada cantidad que coincide con la que reclama, pero no es este recurso de apelación el cauce adecuado para esa reclamación económica.

Por ello, hay que centrarse en la segunda de las pretensiones del recurrente. La rectificación de la factura 4386 de escritura de cancelación de hipoteca. Por tanto el presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados por los diversos conceptos minutables como consecuencia del reflejo registral de una escritura pública de cancelación de hipoteca. Entendiendo que tal impugnación no se refiere única y exclusivamente al concepto de «cancelación de hipoteca» –como bien consideró la resolución recurrida–, sino a todos los conceptos comprendidos en la minuta girada como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca, dado los términos genéricos empleados por el recurrente en su escrito de impugnación. De modo que ya que el recurrente pretende que sólo se cobre por un solo concepto, el de «cancelación de hipoteca», habrá que examinar si los demás conceptos que figuran en la factura 4386 y que fueron admitidos como válidos por la Resolución recurrida pueden considerarse como tales. En relación a la otra factura emitida –4387–, no se ha recurrido la rectificación que de la misma ordenaba el Colegio de Registradores en la Resolución que ahora se recurre.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, alegada por el recurrente se refiere únicamente a la demanda por el Colegio de Registradores de nulidad de parte de un apartado del Real Decreto 1612/2011 a que luego nos referiremos. Pretensión que es rechazada en dicha sentencia.

Cabe señalar asimismo a los efectos de tener en cuenta las normas aplicables que entrarán en juego, que la práctica de la cancelación de hipoteca en el Registro según consta en el expediente es de fecha 15 de noviembre de 2011, sin perjuicio de que por haberse emitido nuevas facturas en sustitución de la

primitiva estas sean de fecha 7 de noviembre de 2012, por lo que el recurso se encuentra interpuesto en plazo.

Segundo. Cancelación de hipoteca

En relación con el concepto «2-1 Cancelación hipoteca», los honorarios que deben devengarse como consecuencia de la práctica de dicha operación registral ascenderán al importe de 24'040484 euros – importe mínimo sobre el cual no cabe aplicar reducción alguna–, como así reconoce la Resolución del Colegio de Registradores que ahora se recurre. Ello encuentra su fundamento en las siguientes consideraciones.

A) Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este real decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este

último Real Decreto-ley, sin perjuicio de que la factura se haya expedido con posterioridad como así ha ocurrido. Por ello debemos atender a la normativa vigente en el momento de la práctica de la inscripción de cancelación, sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO.: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia – Sentencias de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico – que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso».

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2. Ap. 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

C) Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/94 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia DGRN hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo

suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/89 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías»…

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/89 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones»…

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/89 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel»…

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna»…

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la can-

celación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1740 y 1753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada.

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas».

D) Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo

caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los Aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado,

sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, cantidad que ya fue recogida en la minuta del Registrador, por lo tanto, su actuación fue correcta.

Tercero.– En cuanto a los demás conceptos que constan en la factura impugnada cabe señalar:

Tercero. 1. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «1. Asiento de Presentación», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática, en fecha 7 de marzo de 2012–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del Arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. 2. Nota cancelación de hipoteca.

Como recoge la Resolución recurrida en cuanto al concepto de «Nota cancelación de hipoteca», en los folios del registro que se aportan en el expediente consta una nota practicada al margen de la inscripción de hipoteca en que se

hace constar la cancelación de la hipoteca por pago, conforme a lo dispuesto en los 79.2.º y 144 de la Ley Hipotecaria, y 173 de su Reglamento. Esta nota es en todo caso una nota de referencia no minutable conforme al punto 4 del Número 3 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad por lo que el Colegio de Registradores ha procedido correctamente estimando el recurso en cuanto a este concepto de la factura.

Tercero. 3. Nota Afección.

En cuanto al concepto «3.3 Nota afección», se ha minutado bajo este concepto la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el Arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Tercero. 4. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. En la factura impugnada se cobra por la cancelación de una nota caducada como resulta de los folios registrales aportados al expediente. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la

práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Tercero. 5. Nota simple informativa.

En cuanto al concepto 4.5. «Nota Simple», el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación

es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

Tercero. 6. Cancelación de nota de afección urbanística.

Con la denominación de «cancelación carga real» aparece en la factura impugnada el concepto cobrado por la cancelación por caducidad de la carga urbanística por transcurso del plazo de siete años previsto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997.

Respecto a la cancelación de la carga urbanística la Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que el concepto cancelación afección al saldo urbanización está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. Si bien la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación, que es uno de los principios básicos del sistema registral, por lo que el Registrador solo podrá cancelar los asientos caducados con ocasión de practicar algún otro asiento en el folio registral que los contenga –así ocurre en el caso presente, en el que la afección cancelada es la afección que grava la finca objeto de la cancelación de hipoteca (finca registral 40.649)– o expedir certificación en relación al mismo. Y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, norma que tiene su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, siendo de orden público el modo de llevar los libros del Registro y superior el interés de la claridad y ordena-

ción del registro, y sin que se trate de una cuestión que pueda quedar al libre albedrío del Registrador.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario, establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel, y el artículo 591 del mismo Reglamento, establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al Arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos.

Al practicarse la cancelación por nota marginal se minuta aplicando el número 3.1 del Arancel, por ser una nota marginal de modificación jurídica. En el presente caso sin embargo el Registrador equivocó el número de Arancel a aplicar puesto que se ha aplicado el número 3.2 que da lugar a una cantidad de 9,01 euros. Sin embargo como bien señala el Colegio de Registradores en este punto, la prohibición de *reformatio in peius* del artículo 89.2 de la Ley 30/1992 impide que se ordene rectificar en este punto la factura ya que sería en perjuicio del propio recurrente.

En cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción de la escritura de compraventa que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la Norma Octava del anexo II del Arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título. De la citada Norma Octava resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, entendiéndose que los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado, sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial, debiendo corregir el Registrador las minutas en el sentido indicado por dicha Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Melilla.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Melilla en la misma fecha y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de noviembre de 2012, don ....., impugna la factura número 1983, por importe de 129,58 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Melilla.

En su escrito el recurrente expone que según el arancel registral, en concreto el apartado *g)* del número 2.1, por la inscripción de escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios retomará como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%. No obstante, al tratarse de una cancelación por liquidación total de la obligación garantizada, ese capital es cero. En todo caso, el arancel global aplicable no podrá ser inferior a 24,040484 euros; siendo ésta, a juicio del recurrente, la cantidad devengada por todas las operaciones necesarias para tomar razón de la cancelación en los libros correspondientes. En consecuencia, los conceptos «nota marginal cancelación hipoteca» y «cancelación hipoteca» deben ceder a favor de lo dicho anteriormente solicitándose su corrección.

En cuanto a las notas de afección fiscal, cita el recurrente el artículo 5.2, 2.º párrafo, del texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En el caso presente, al tratarse de una escritura de cancelación de hipoteca, exenta del pago del impuesto, resulta que tal exención no está sujeta a condición y, en consecuencia, no se da el supuesto de afección o sujeción condicional que exige la norma para su aplicación. De ello se deriva la indebida anotación en la factura de los conceptos «nota afección fiscal» y «cancelación afección», los cuales deben revocarse según el recurrente.

Respecto a la nota simple expedida sin haber sido solicitada expresamente, el recurrente solicita su anulación y la devolución de la cantidad abonada por tal concepto. Asimismo, se opone al cobro de 1 euro por suplidos si antes no se detalla el motivo de su devengo mediante la presentación del recibo o factura que justifica su pago anticipado al Registro.

II

Don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2012.

En dicho escrito, el Registrador señala:

1. Aplicación reducción del 90% del capital y consideración de que el capital es cero. La redacción fue modificada en el sentido de aplicar el 60% del capital por el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, conforme a su disposición adicional segunda.

El Registrador manifiesta que es errónea la afirmación de que el derecho que se publicita es cero. No puede, tampoco mantenerse la interpretación que realiza la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de marzo de 2009 afirmando que todas las cancelaciones se incluyen en el ámbito de aplicación del artículo 8 de la Ley 2/94 de Subrogación y Modificación, al ser errónea esta premisa y no tener la mencionada ley esa finalidad ni ese ámbito general de aplicación al ser una ley especial reguladora de los procesos de subrogación, novación y de las cancelaciones derivadas de los mismos.

Por todo lo expuesto, es correcta la minutación al 60% del capital inscrito.

2. Nota de afección fiscal. El Registrador recuerda que las notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y la jurisprudencia de los Tribunales de Justicia.

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

3. Cancelación de afecciones fiscales caducadas. El Registrador indica que esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras. Cita los artículos 353 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. De esos dos últimos deriva el devengo de honorarios por estas cancelaciones. Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no del a inscripción. Y de la norma octava, párrafo primero, del arancel resulta el derecho del Registrador a existir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros.

4. Nota simple informativa. La reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria). En el caso objeto de recurso, además de modi-

ficarse la situación jurídica de la finca, se extiende nota de afección fiscal que origina tal discordancia y justificaría la expedición de la correspondiente nota simple que cumple el principio de rogación registral pero no se emite de oficio por el Registrador sino como consecuencia de la presentación de un título en el Registro por el interesado. Desde el momento en que se expide dicha nota simple, hay una actuación profesional del Registrador que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa, por lo que es correcta la minutación efectuada.

5 Cobro de suplidos. Tras la búsqueda de las comunicaciones realizadas para ver su coste y dada la complejidad de bucear entre todas las comunicaciones realizadas, para tan escaso valor, se prefiere renunciar al cobro de un euro en la factura impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de diciembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de febrero de 2013, en el que señala que se reitera en su escrito inicial en lo relativo al concepto de cancelación de hipoteca, solicitando se aplique el apartado 2.1.*g)* del vigente arancel, al tratarse de una operación no incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 18/2012.

En cuanto a la afección fiscal el recurrente insiste en lo manifestado en su escrito de impugnación, solicitando la anulación de las cantidades correspondientes a las notas de afección fiscal y sus cancelaciones.

Finalmente, señala su disconformidad con la convalidación del criterio del Registrador en lo relativo a la nota simple expedida que realiza la Junta de Gobierno en su respuesta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta su disconformidad con las alegaciones del recurrente, considerando que los criterios expuestos por el Colegio de Registradores en la resolución recurrida son correctos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 5 y 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 27 de diciembre de 2011, 1,4 y 15 de marzo de 2013 y la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos nota de afección fiscal, cancelación afección y nota simple informativa.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó con posterioridad al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes

o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, debe tomarse como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita y sobre los honorarios resultantes se aplicará la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel, sobre los que aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Procede por lo tanto la confirmación de la Resolución del Colegio de Registradores y la corrección de la minuta en el sentido indicado en ella.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados

en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos

que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del texto refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Quinto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago. Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

En el presente caso, como indicó la Resolución ahora objeto de apelación, en lugar del cobro de 3 notas de afección fiscal caducadas procede el cobro de dos. En consecuencia, se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación.

Sexto. Nota simple informativa.

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las factura número 2659, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por importe de 104,68 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios

debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de diciembre de 2012.

En su informe el Registrador señala que en el presente caso se trata de una escritura de cancelación de hipoteca, cuya minuta ha sido realizada con arreglo al número 2 del

anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

En cuanto a las alegaciones efectuadas en dicho escrito de impugnación, informa el Registrador que en dicha minuta el concepto de cancelación de hipoteca se ha facturado con arreglo al número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros, tal como se indica en la disposición adicional segunda citada y en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la aplicación de la misma, haciéndose constar expresamente que en dicha Instrucción se establece literalmente: «Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros. A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012. Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

En relación a la petición subsidiaria, el Registrador hace constar que en relación con la reducción del 70% contenida en el 2.2 del arancel, ésta efectivamente está contenida en dicho punto 2.2 del arancel y también procede la reducción adicional del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene en su integridad la factura impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 8 de enero de 20132, con entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de enero de 2013, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la Exposición de Motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010, aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera íntegramente en los motivos ya expuestos en su informe en defensa de la minuta y que se transcriben en la resolución recurrida a la que se remite, añadiendo que la posición mantenida por el Registro y por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, está fijada con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segundada del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición segunda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha 16 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no pro-

cede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las

Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrox.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Torrox el 14 de diciembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 9209, girada por el Registro de la Propiedad de Torrox, por importe de 101,22 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de

mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho Arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el Arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 75% contenida en el 2.2 del Arancel.

– Reducciones introducidas en el Arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del Arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2012.

En su informe el Registrador afirma que de conformidad con la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en los honorarios a devengar por las cancelaciones de hipoteca se tomará como base el principal que conste en el Registro garantizado por la hipoteca reducido al 60% con un mínimo de 24 euros. Se aplicará también la reducción del 5 por ciento.

De acuerdo con lo expuesto no pueden acogerse las alegaciones formuladas por la recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 8 de enero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de enero de 2013, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del Arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el Arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del Arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gallego del Campo, Registrador de la Propiedad de Torrox, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de marzo de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2013 el Registrador da por reproducido, a efectos de alegaciones, el contenido de la Resolución emitida por el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es

aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando los honorarios que figuran en la minuta impugnada. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1 Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compra-

venta de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decreto-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se

encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de diciembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 4736, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 2, por importe de 274,04 euros.

En su escrito de recurso la recurrente señala que el Registrador calcula en su factura los honorarios correspondientes a la inscripción de las cancelaciones de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios

debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, menciona las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 75% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de enero de 2013.

En su informe el Registrador señala que para la confección de la factura recurrida tomó como base el principal del préstamo garantizado con la hipoteca reducido al 60% conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

El Registrador considera que no es defendible la tesis de la recurrente por la cual debería minutarse 24,04 euros al considerar que el capital pendiente de amortizar es cero, desde el momento en que en el Registro no se ha hecho constar ninguna cancelación parcial ni consta ninguna amortización del préstamo por lo que realmente se cancela es la totalidad del préstamo garantizado con la hipoteca el cual es perfectamente cuantificable. En este sentido, cita la Resolución de 13 de diciembre de 2011 del Colegio de Registradores de la que resulta que la teoría de la base cero implica desconocer que cancelar un derecho supone privar del mismo a su titular y que todo derecho tiene una valor determinado.

De igual modo en la citada Instrucción se expresa claramente que «en los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 23 de enero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el mismo día, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012, no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la exposición de motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el

Real Decreto-ley 18/2012, ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración financiera.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012, supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Fernando Villanueva Cañadas, Registrador de la Propiedad de Málaga número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta que, en cuanto a la base objeto de minutación, se ha tomado como tal el 60% del capital inscrito en base a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, aplicable en el momento en que se practicó la cancelación.

Considera el Registrador que la minutación de las cancelaciones de hipoteca aparece claramente fijada en la disposición adicional citada cuando dice:«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Como claramente se desprende de esta norma la misma es aplicable a todas las cancelaciones de hipoteca. Lo que quiere decir la norma es que en aquellos casos en que, previamente a la cancelación, sea preciso hacer constar el traspaso de activos financieros

o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras, sólo se aplicará el concepto de cancelación sin que se pueda cobrar por el traspaso de activos. De esta forma cobran pleno sentido las palabras de la Exposición de Motivos que cita la recurrente relativa a la moderación de aranceles notariales y registrales.

En cuanto al mantenimiento de las reducciones arancelarias contenidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 señala el Registrador que es evidente, como afirma la Junta Directiva del Colegio de Registradores, que las mismas ya habían sido desplazadas con anterioridad por la bonificación máxima del 90% introducida por la Ley 2/1994, de 30 de marzo, como ya fue reconocido por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Junta Directiva del Colegio de Registradores en sus Resoluciones.

El Real Decreto-ley 18/2012, viene a establecer un nuevo régimen arancelario en materia de cancelaciones de hipoteca que deroga todas las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo previsto en el mismo.

Por lo demás el Registrador se ratifica en la doctrina sentada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación,

tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes

o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, el Registrador tomó como base, en las dos cancelaciones de hipoteca que figuran en la factura recurrida, el 60% del capital garantizado por las hipotecas inscritas, sobre el que aplicó la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y a los honorarios resultantes les aplicó la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando los honorarios que figuran en la factura impugnada. Por ello, en ambos casos, ha sido correcta la actuación del Registrador como señaló la Resolución ahora recurrida.

Por lo tanto, en este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1 Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Ins-

cripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2 Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las

diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo

establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 4.ª, de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de junio de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de diciembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 4538, girada por el Registro de la Propiedad de Igualada número 1, por importe de 270,57 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto adquirente/adjudicatario.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2012.

En dicho informe cita la Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores de 29 de mayo de 2012. Dicha resolución basa su *ratio decidendi* en el hecho de que, en aquel caso, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación de la finca subastada a favor de la cesionaria del remate, ordenando la inscripción a su favor. Para ello acude a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que se recogen dos supuestos distintos de tributación de la cesión de remate en las enajenaciones parciales:

a) Cuando el postor a quien se le adjudique el remate haga uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo, en el que se liquidará una sola transmisión.

b) Cuando la cesión del remate tenga lugar después de celebrada la subasta, en cuyo supuesto se liquidarán dos transmisiones.

En el caso de la Resolución citada, el decreto judicial acordó directamente la adjudicación a favor de la cesionaria, por lo que se entendió que había una única transmisión a favor de ésta.

Sin embargo, en el caso presente el derecho a ceder el remate no se ha ejercitado en el acto mismo de la subasta, sino en un momento posterior. Por ello, la adjudicación no se ha realizado directamente a favor de la cesionaria ahora recurrente, sino a favor de la cedente. El Decreto es de fecha 8 de febrero de 2011. Posteriormente, con fecha 4 de marzo de 2011, la adjudicataria procedió a ceder el remate, quedando dicha cesión reflejada, como acto separado e independiente, en el acta de dicha fecha levantada por el mismo secretario judicial.

El caso presente se encuadra pues en el segundo de los supuestos indicados. Es clara la existencia de dos transmisiones sucesivas y ello justifica el devengo de honorarios por ambas operaciones.

La Registradora indica que el supuesto ha sido además respaldado por la Dirección General de Tributos en Resolución número 2421/1999, de 22 de diciembre. Y aunque esta Resolución se citó bajo la vigencia de la antigua (y aún parcialmente vigente) Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, el régimen de cesión de remate que prevé la Ley procesal de 2000 es sustancialmente idéntico al de aquélla. Entiende por ello que dicho cambio legislativo en nada afecta a la doctrina expuesta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 22 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de enero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 7 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho

la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder

en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda),* que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate**.**

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden

vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos "posterior" constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1.533 de la citada LECiv. pues los artículos 1.509 y 1.514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1.114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1.120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1.514 y 1.533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con

la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto.– Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de Sociedad Azucarera Larios S.A., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de noviembre de 2012, por la que se desestima recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de septiembre de 2012, presentados en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3 el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de septiembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de Sociedad Azucarera Larios S.A., impugna las facturas número 5263 y 5557 giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 173,33 euros y 198,33 euros, respectivamente.

Dichas minutas corresponden a la inscripción registral de la cancelación de la carga de urbanización correspondiente cada una de ellas a una finca del conjunto denominado «Residencial Salsa Playa».

En las dos facturas emitidas, el Registrador cobra 14 veces el concepto de nota marginal de cancelación de la carga de urbanización, resultando un importe total de 168,28 euros más el IVA correspondiente.

1. Origen de la carga. Las dos fincas a las que se refieren las facturas ahora recurridas tienen su origen en las parcelas aportadas por «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», al proyecto de reparcelación del sector Sup. T-12 de Vélez Málaga. En dicho proyecto de reparcelación se adjudicaron a esta entidad 14 parcelas, quedando las mismas afectas al saldo de la cuenta de liquidación por los gastos de urbanización del sector por el importe que a cada una de ellas les correspondía.

Posteriormente, «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», procedió a agrupar las 14 parcelas antes referidas en una sola, a la que se denominó parcela 23.1, quedando la parcela agrupada afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación por el importe global de los gastos de urbanización de las 14 parcelas de origen.

Finalmente, sobre esta última parcela agrupada, se construyó un edificio que se dividió horizontalmente en distintas fincas, entre ellas las dos fincas de las que traen causa las facturas impugnadas, quedando todas ellas afectas por su procedencia al pago de los gastos de urbanización del sector.

2. Existencia de una única carga de urbanización. El señor Registrador justifica la inclusión en su minuta de 14 notas marginales de cancelación manifestando que las fincas responden por razón de su procedencia de 14 cargas de urbanización distintas, procediendo a cancelar todas ellas.

No obstante, tras la agrupación de las 14 fincas adjudicadas en el proyecto de reparcelación en una sola finca, no es cierto que las fincas resultantes de la división horizontal hayan quedado afectas por su origen a 14 cargas de urbanización distintas, sino que existe una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada, que quedó respondiendo por el importe global y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 fincas agrupadas.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Diez, Registrador de la Propiedad de Vélez Málaga núm. 3, remite informe de fecha 24 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de septiembre de 2012.

El Registrador, en su informe, expone:

1. Con fecha 18 de septiembre de 2012 se suscribe escrito firmado por doña ..... en representación de la mercantil Sociedad Azucarera Larios, S.A., por el que se impugnan las facturas mencionadas en su escrito de impugnación, correspondientes a la expedición de una certificación de cargas, la primera supone un desglose de otra factura en la que solo se minuta la cancelación de saldo de liquidación, mientras que en la segunda está completa en rodos los conceptos facturados, y ambas por los motivos que en el mismo se aducen.

2. Conforme se ha expresado en el punto anterior, el presente caso trata de la cancelación de unos saldos de liquidación por afección a los gastos de urbanización, que se realizan con motivo de la expedición de certificación de cargas en base al artículo 353-3.º del Reglamento Hipotecario al encontrarse ya caducadas por el transcurso del plazo legal y con solicitud expresa del interesado para su cancelación.

La forma de minutación de ha realizado en cumplimiento del vigente arancel, por nota marginal de las recogidas en el artículo 3.1 (notas que suponen adquisición o extinción de derechos) teniendo como base el saldo afecto en la finca matriz, solo en cuanto a la cuota del inmueble contenido en la certificación. El resultado supone aplicar los mínimos arancelarios dada la escasa base contemplada, por ello se ha plasmado el importe de 12 euros; el 50% del número 2 del arancel que establece dicho mínimo de 24 euros, y en aplicación del mencionado artículo 3.1.

En esencia pues, se trata de la existencia de ese gravamen en 14 fincas sujetas al proceso de reparcelación y que posteriormente se agruparon en una sola finca dando lugar a otras por división horizontal.

Mantiene la recurrente que en la agrupación de esas 14 fincas, tanto en la escritura de agrupación como en su correspondiente inscripción, se hizo también una agrupación de ese saldo de liquidación.

Pero, en realidad, tratándose de un gravamen a favor del Ayuntamiento (art. 127.4 del Reglamento de Gestión Urbanística) para garantizar el pago de los gastos de urbanización, es evidente que el deudor o gravado con esa carga, no puede por sí solo realizar la agrupación de las cargas afectantes a las fincas matrices sin consentimiento del acreedor favorecido por ellas, del mismo modo, por ejemplo, que en la agrupación de varias fincas hipotecadas, no puede el deudor por su propia voluntad agrupar todas las hipotecas en una sola, aunque sea la suma de todas ellas.

En otro caso, de seguir el criterio de la recurrente e interpretar que estamos en presencia de una sola carga de urbanización, esta tendría una base de 1.188.700,74 euros por lo que al aplicar el arancel, la minuta saldría más alta, con evidente perjuicio para la sociedad representada por la recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 22 octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores en esa fecha, indica la recurrente que el Registrador, en su informe, manifiesta que la agrupación de cargas de urbanización de las 14 fincas realizadas en la escritura de fecha 30 de marzo de 2007 no puede realizarse por no constar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor favorecido.

No obstante, el Registrador sí que aceptó que dicha carga pudiera agruparse en sola como se desprende de los siguientes hechos:

– La diligencia en la que se agrupan los gastos de urbanización que consta unida a la escritura de agrupación, tiene el sello de inscripción del Registro de la Propiedad, por lo que debió inscribirse en el mismo.

– La propia calificación del documento realizada por el Registrador a inscribir la escritura de agrupación establece: «Se ha practicado la inscripción del precedente documento, en unión de dos testimonios expedidos por el propio Notario autorizante, uno de fecha 4 de mayo de 2007, por la que se subsana el error material padecido en la precedente escritura al haberse omitido el importe global de los gastos de urbanización que corresponde a la finca agrupada, que es de 1.188.700,74 euros...»

De lo anterior resulta que al inscribir el documento se exigió por el Registrador que constara expresamente en la propia escritura la agrupación de la carga de urbanización, por lo que esta parte procedió a subsanar la escritura mediante la Diligencia de 4 de mayo de 2007 antes referida.

De este modo, la agrupación de la carga debió inscribirse en unión con la agrupación de las fincas, sin que el Registro exigiera que constara en el mismo la aceptación del Ayuntamiento como acreedor de la carga. A *sensu contrario,* resulta que si el Registrador hubiera entendido que no era posible agrupar la carga por faltar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor de la misma, lo hubiera hecho constar así en la nota de calificación, pero nunca debió indicar que la Diligencia de agrupación de las cargas de urbanización quedaba inscrita junto con la agrupación de las fincas.

Por lo anterior, la representada quedó en el convencimiento de que registralmente la finca agrupada quedaba respondiendo de una sola carga de urbanización, suma de las 14 iniciales. Dicha nota de calificación consta unida a la escritura de agrupación.

En las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad en relación con dichas fincas y con todas las fincas del mismo edificio, no consta que estén gravadas con 14 cargas de urbanización, sino con la carga total por importe de 1.188.700,74 euros, lo que se acredita con la nota simple de la finca 36.482, a la que corresponde la factura número 5263.

Si como señala el Registrador, únicamente se procedió a sumar el total de responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad, debió también sumarse el importe de la segunda carga de urbanización de la que responden las fincas, por importe de 118.238,97 euros que sin embargo aparece como una carga separada.

De lo anterior se deduce que la norma general no es la de sumar todas las responsabilidades por agilidad en la publicidad, sino que cada una de las cargas, afecciones o gravámenes de las que responden las fincas debe venir específicamente detallada y separada de las demás, por lo que si en la información expedida por el Registro en forma de nota simple consta una sola carga de urbanización debe ser porque las 14 cargas de urbanización iniciales quedaron agrupadas en una sola.

Lo anterior se refuerza con la simple lectura de cualquier nota simple en la que nunca constan «sumadas por agilidad en la publicidad» la totalidad de las afecciones aparecen siempre debidamente separadas y detalladas especificando cada una el importe individual que les corresponde, sin que los Registros procedan en ningún caso a «sumar el total de las responsabilidades de varias hipotecas de una finca agrupada a los meros efectos informa-

tivos, por agilidad en la publicidad», como el Registrador asegura que se ha hecho con las cargas de urbanización de las fincas agrupadas.

Como consecuencia de lo anterior, del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas, quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas, lo que el propio Registro aceptó al inscribir el documento de agrupación y al venir informando de una única carga de urbanización en todas las notas simples expedidas en relación con dichas fincas.

De este modo, al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal debieron quedar afectas por su procedencia a una sola carga de urbanización, que es la que correspondía a la finca agrupada.

Por tanto, no puede el Registrador pretender señalar en la publicidad registral que una determinada finca responde a una sola carga de urbanización y posteriormente cobrar al administrado por la cancelación de 14 cargas de urbanización distintas.

Finalmente, hacer constar que no es cierto que los honorarios por cancelación de la carga de urbanización correspondiente a las dos fincas objeto de este recurso resulten más gravosos si se calculan sobre la base de 1.188.700,74 euros, importe total de la carga de urbanización, sino que resultan sensiblemente inferiores a los facturados por el Registrador conforme a continuación se indica:

En el caso de la factura número 5.263, los honorarios habrían de calcularse tomando como base el saldo afecto en la finca matriz, pero solo en cuanto a la cuota que le corresponde al inmueble objeto de dicha factura, correspondiéndole un 0,68%. Por tanto, la base para el cálculo de los honorarios sería de 8.083,16 euros.

Aplicada la escala sobre la base anterior resultaría un total de 27,66 euros cantidad que habría de reducirse al 50% por aplicación de lo estableciendo en el número 3.1 del arancel, resultando unos honorarios finales de 13,83 euros.

En el caso de la factura número 5.557, los honorarios habrían de calcularse tomando como base el saldo afecto en la finca matriz, pero solo en cuanto a la cuota del inmueble objeto de dicha factura, correspondiéndole un 0,77%. Por tanto la base para el cálculo de los honorarios es de 9.152,99 euros.

Aplicada la escala sobre la base anterior resultaría un total de 29,54 euros, cantidad que habría de reducirse al 50% por aplicación de lo establecido en el número 3.1 del arancel, resultando unos honorarios finales de 14,77 euros.

IV

Por Resolución de 27 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de Sociedad Azucarera Larios, S.A., interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Justicia– Gerencia Territorial de Málaga,, el día 17 de diciembre de 2012 y tuvo entrada en el Registro General

del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012. En dicho recursos básicamente reitera los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando las minutas emitidas por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Diez, Registrador de la Propiedad de Vélez Málaga núm. 3, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2013, el Registrador se reitera en los argumentos esgrimidos en las diversas fases del procedimiento, afirmando además que está de acuerdo con la Resolución impugnada, debiendo desestimarse el recurso interpuesto en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 1, 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículos 353.3 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2005, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 22 de noviembre de 2010, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados como consecuencia de la cancelación por caducidad de las afecciones reales al pago de los gastos de urbanización que gravaban determinadas fincas que fueron objeto de agrupación –habiendo sido dividida horizontalmente, con posterioridad, la finca resultante de agrupación–, y ello como consecuencia de la expedición de certificación con relación a dos fincas registrales que se configuran como elementos privativos integrados en dicha finca resultante de agrupación dividida horizontalmente.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota marginal cancelación carga real. Cancelación saldo liquidación.

Respecto a la cancelación de la carga urbanística, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que el concepto cancelación afección al saldo urbanización está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. Si bien la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación, que es uno de los principios básicos del sistema registral, por lo que el Registrador solo podrá cancelar los asientos caducados con ocasión de practicar algún otro asiento en el folio registral que los contenga o expedir certificación en relación al mismo. Y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, norma que tiene su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, siendo de orden público el modo de llevar los libros del Registro y superior el interés de la claridad y ordenación del registro, y sin que se trate de una cuestión que pueda quedar al libre albedrío del Registrador.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipoteca-

rio, establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel, y el artículo 591 del mismo Reglamento, establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos, pues, ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos. Sentado lo anterior, y al practicarse la cancelación por nota marginal, se minuta aplicando el número 3.1 del arancel –por ser una nota marginal de modificación jurídica–, precepto conforme al cual «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2».

En cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción o se expide la certificación que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la Norma Octava del anexo II del arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho –siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título–, mientras que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. De la citada Norma Octava resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, entendiéndose que los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado o los derivados de la expedición de la correspondiente certificación, sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado.

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración que las fincas registrales 36.482 y 36.608 del municipio de Vélez-Málaga Sección Primera (respecto de las cuales se expidieron las certificaciones cuyas minutas han sido objeto de impugnación) surgen por división horizontal de la finca matriz 36.148 del indicado municipio; a su vez, dicha finca matriz se formó por agrupación de las fincas registrales 29.325 a 29.338 del municipio de Vélez-Málaga –fincas resultantes de un expediente de equidistribución–, dividiéndose horizontalmente, con posterioridad, en ciento cincuenta y tres elementos independientes (entre ellos, las dos fincas objeto del presente expediente).

Tales fincas registrales 29.325 a 29.338, objeto de agrupación, estaban gravadas con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real

Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, consecuencia de lo cual dichas cargas fueron arrastradas a la finca resultante de la agrupación –registral 36.148–, en virtud del arrastre registral de cargas, sin que ello implique por un lado, como sostiene el recurrente, que dichas catorce afecciones se conviertan en una sola (aun cuando se indique el importe global derivado de la suma de las cuantías que motivaron la constancia registral de tales afecciones), pues no concurre el consentimiento otorgado al efecto por la entidad en cuyo favor se practica dicha afección real (esto es, por la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, y ello aun cuando se indique un importe global) ni, en sentido contrario –y como consecuencia de la división horizontal de la registral 36.148–, que estemos en presencia de ciento cincuenta y tres gravámenes distintos (uno por cada uno de los elementos resultantes de la constitución del indicado régimen de división horizontal). Por consiguiente, es evidente que en el supuesto que nos ocupa se está procediendo a la cancelación de catorce cargas distintas (en este caso, una afección real al pago de los costes de urbanización por cada una de las catorce fincas registrales de las cuales, previa agrupación y posterior división horizontal, proceden aquéllas otras de las que se certifica).

En cuanto a la base a tener en cuenta para proceder a la minutación de la cancelación de tales afecciones el Registrador, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel, en virtud del cual el arancel debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución de 14 de octubre de 2005 y Normas Primera apartado 2 y Tercera del anexo II del arancel de los Registros de la Propiedad– ha tomado como base la escala mínima, es decir, 12'020214 euros, lo cual es correcto.

Ahora bien, una vez se ha procedido a la cancelación de las indicadas cargas por caducidad (arts. 353 del Reglamento Hipotecario y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y practicada la correspondiente nota marginal de modificación jurídica (con independencia de que dicha nota marginal sea practicada en el folio de la finca matriz o en el folio de la finca de la que se certifica, y de que la cancelación se realice en virtud de una sola nota o en varias notas marginales, pues la llevanza de los Libros del Registro es competencia del registrador –además, se trata de una cuestión ajena al objeto del procedimiento que motiva la presente resolución–), la nota marginal que en su caso se practique en cada uno de los restantes elementos privativos de la división horizontal y en que se haga referencia a dicha cancelación no es sino una mera nota de referencia a una cancelación ya practicada –sin que en este punto puede hablarse de cancelaciones parciales de dichas cargas, dado los argumentos anteriormente esgrimidos– y que, por tanto, no resulta minutable conforme al número 3.4 del arancel.

Como consecuencia de lo anterior, en este supuesto cabe distinguir:

– en relación con la factura 5263/2012, se minuta la cancelación del saldo de liquidación que gravaba las catorce fincas de procedencia de aquélla de la que se certifica, aplicando el número 3.1 del arancel y sobre la base mínima de 12,020242 euros por cada cancelación realizada (aun cuando formalmente dichas cancelaciones se reflejen en un único asiento), dando lugar a unos honorarios de 168'283388 euros (más el IVA correspondiente), siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto;

– en cambio, y en relación con la factura 5557/2012, no debe minutarse importe alguno por el concepto «3.1 Nota marginal cancelación carga real», en la medida que la nota practicada es de mera referencia (número 3.4 del arancel), debiendo rectificar dicha factura en tal sentido y proceder a la devolución del importe indebidamente cobrado (ascendente a 168'283388 euros más el IVA correspondiente).

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de Sociedad Azucarera Larios, S.A., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de noviembre de 2012, únicamente en cuanto a la factura 5557/2012 en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid número 2.

HECHOS

I

Por escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid número , que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29

de agosto de 2012, don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José S.L.», impugna la factura número 2056, por importe de 3.602,61 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid número 2.

En dicho escrito manifiesta que la factura impugnada ha sido entregada con fecha 30 de julio de 2012. Se impugnada el concepto «referencia catastral sin acreditar» por los siguientes motivos:

1.º Conforme al artículo 40.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario «en los casos de modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas». Por ello y al establecerlo la propia normativa catastral no era necesario hacer constar en el documento presentado a inscripción la referencia catastral de cada uno de los 29 elementos, por lo que no es posible que se aplique arancel alguno por este concepto, puesto que no existía obligación legal de hacer constar la referencia catastral de cada una de las fincas objeto de la distribución hipotecaria si no únicamente de la de la finca de origen.

2.º En la fecha en la que se otorgó el documento de distribución hipotecaria objeto de inscripción no era posible aportar las referencias catastrales de cada uno de los 29 elementos al no haber sido facilitadas por el Notario que autorizó la escritura de constitución del edificio, que es a quien legalmente le corresponde aportar la escritura de división horizontal ante el Catastro en el plazo de 5 días desde que la misma sea por él autorizada para que a su vez sea el Catastro en el plazo de 24 el que le facilite al Notario las nuevas referencias catastrales.

3.º Para el caso de que se entendiera que existe derecho a girar arancel por este concepto, manifiestan de acuerdo con la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 5 de mayo de 2008 y 4 de junio de 2008, que es condición inexcusable que el Registrador advierta al presentante de manera expresa y escrita no sólo de su deber de aportar dicha referencia, sino también las consecuencias de la no aportación.

Por tanto, no habiendo existido dicho requerimiento previo no procede minutar este concepto debiendo suprimirse de la minuta impugnada.

II

Don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador de la Propiedad de Valladolid número , remite informe de fecha 29 de agosto de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en la misma fecha.

En dicho escrito el Registrador se remite a los argumentos esgrimidos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en Resolución de 12 de abril de 2011 que señala:

1. «… tiene establecida doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que es una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y ss del Real Decreto Legislativo 1/ 2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario».

2. «Los citados preceptos, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48)».

3. «La falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación (art. 44)».

4. «Tiene establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 18 de julio de 2000, 19 de enero de 2007 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, que dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a tercera personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro– Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral».

5. «…siendo la regla genera la obligatoriedad de aportar la referencia catastral, el artículo 39 del Texto Refundido recoge una serie de excepciones a la aportación de la referencia catastral. Así dispone: no será preciso hacer constar la referencia catastral en: *a)* los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía. *b)* Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho pública. *c)* Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración Tributaria. *d)* Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de la resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de septiembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador de la Propiedad de Valladolid número, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2012, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 2000, 19 de enero de 2007, 22 de noviembre de 2010, 3 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la procedencia o no de minutar la nota marginal de no aportación de la referencia catastral tratándose de una escritura de distribución de hipotecas.

Segundo. Nota de no aportación de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18

de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso– Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de junio de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de doña ....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de noviembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2012, doña ....., impugna la factura número 3989/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5 por importe de 678,80 euros.

En dicho escrito señalaba la recurrente:

1.º Que en la minuta recurrida parece ser que los valores de las fincas no se han distribuido conforme dispone la Norma general Segunda del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, que establece que: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición ente los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan…», esto es, el 10% a lo adjudicado a la viuda en usufructo y el 90% por mitad a las nudas propietarias, no debiendo haberse aplicado el artículo 605 del Reglamento Hipotecario, de igual rango doctrinal que el Real Decreto 1427/1989, publicado con posterioridad, al ser más perjudicial a la parte actora y beneficia indebidamente al Registrador. En consecuencia, los honorarios devengados en las partidas 2.1R10 de 313,847073 euros y 72,983873 euros deben ser 294,561887 euros (47,924408 de la actora+123,318740, de Ana M.ª 123,318740, de Isabel) y 77,874300 euros (22,838460, de la actora+27,517920, de Ana M.ª 27,517920, de Isabel), respectivamente, existiendo una diferencia de 19,285186 euros.

2.º Que en la partida devengada por el arancel 2.1.13 por importe de 24,040484 no se ha aplicado la rebaja del 5% que dispone el último párrafo del número 2.1 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, esto es, la cantidad a rebajar es de 1,202024 euros, y que sí está rebajado ese 5% en el mismo concepto por importe de 90.017622 euros.

3.º Que el importe del arancel 3.3 por el concepto de nota de afección es por la cantidad de 3.005061 y no 3.005100, existiendo una pequeña diferencia por cada Nota de 0.000039 euros. Ahora bien, no son 6 las notas de afección, sino dos, una por cada finca, las que ha debido crear el Registrador, ya que la afección legal gravita sobre los bienes inscribibles que se heredan (art. 9 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre) y no una nota para cada bien y por cada interesada porque exista desmembración de dominio. La desmembración de dominio es en pro indiviso, no existiendo una propiedad concreta para cada uno de los titulares del dominio. El artículo 79 de la Ley General Tributaria dice «los adquirientes de bienes afectos por Ley al pago de la deuda tributaria dice: «Los adquirientes de bienes afectos por Ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos…». Por esto, los honorarios devengados son 6.010122 euros, existiendo una diferencia cobrada de más de 12,020478 euros.

4.º Que la facturación de honorarios por el concepto de Nota Cancelación Afección por importe de 6.010200 euros es improcedente: porque corresponden al momento de adquisición, habiendo transcurrido más de cinco años desde la fecha en que se extendieron (art. 122.4 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo). Porque llegados los cinco años de vigencia, deben cancelarse por caducidad, encareciendo indebidamente los honorarios devengados. Porque si las mismas están caducadas, jamás en Derecho se puede cobrar un arancel, ya que se debe tener en cuenta lo que impone la Norma Novena del Real Decreto 1427/1989, en su redacción dada por la recuente Norma de igual rango, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que dice: «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno». Igualmente el Reglamento y la Ley Hipotecaria.

5.º Que las facturaciones por los aranceles 4.1G y 4.1G1 en concepto de Nota Marginal Geobase y Base Gráfica Geobase, por unos importes de 18,030600 euros y 6,010100 euros, respectivamente, al igual que lo comentado en el antecedente anterior, no olvidando que la utilización del soporte cartográfico se viene realizando progresivamente desde el año 2000, utilizándose en todos los Registros de España mucho antes de la publicación del Real Decreto 1612/2011, tampoco recoge el arancel la posibilidad de poder percibir honorario alguno por estos conceptos, no habiendo recogido esta última norma la posibilidad de percibir algún honorarios por un servicio ya existente en provecho del Sr. Registrador, y no hace mención de devengo alguno por la nota marginal geobase ni por la base gráfica geobase.

II

Don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba número 5, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta:

1. La base aplicada ha sido el valor declarado para cada una de las fincas, aplicando al usufructo el 25% del valor de cada bien, y a la nuda propiedad, el 75% restante, conforme a lo dispuesto en el artículo 605 del Reglamento Hipotecario, y al ser adjudicada la nuda propiedad de por mitad y proindiviso, dividiendo las bases por mitad y aplicando a cada una de ellas el arancel, conforme a la norma segunda, anexo II, del Real Decreto 1427/1989, de 27 de noviembre. En la factura figura el arancel aplicado 2.1.R10-concepto «Herencia» con la base aplicada para cada finca, de forma global, por no haberse solicitado previamente factura individualizada para cada interesado. No obstante, el día 30 de octubre, cuando abona y se le entrega la factura solicita aclaración de algunos conceptos y el desglose de los honorarios correspondientes a cada una de las interesadas, a fin de poder conocer, por no estar expresada, la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del Arancel, tal y como expresa la recurrente en la parte expositiva del escrito, para lo cual se le confecciona y entrega como complementario a tal factura el borrador 4240-v.

2. Ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en los conceptos en que aparece en la factura el epígrafe «(1)», que son los generados por la aplicación del número 2.1 del arancel, previstos en tal precepto legal, si bien a la parte correspondiente a la viuda en la 2 de las fincas, es decir el usufructo de la cochera, cuyo 25% representa 4.902,68 euros, y que al ser inferior a 6.010,24 euros el Arancel establece la cantidad fija de 24,04 euros, sin que proceda la reducción del 5% que indebidamente le ha sido aplicada.

3. Sobre las notas de afección fiscal, su cobro viene reglado por el número 3.3 del Arancel, y puesto que son varios los herederos, cada uno de los cuales debe abonar su impuesto de sucesiones, pudiendo ocurrir que unos abonen el importe de su liquidación y otros no, garantizando tal nota el pago de tales liquidaciones no abonadas, y dado que se trata de dos hijas y la viuda, sobre dos fincas, son seis las notas procedentes. Además la diferencia de 0.000039 euros por cada nota, es debido al redondeo previsto al alza o a la baja, pero si no fuera así tampoco existe moneda de curso legal para devolverla.

4. La cancelación de las notas de afección caducadas viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario, y el hecho de que se practiquen de oficio no implica que no devenguen honorarios, conforme determina el artículo 591 del Reglamento Hipotecario.

5. Y finalmente, se ajusta a lo establecido en la Resolución de 18 de enero de 2011, que señala que «la validación de las fincas por el Registrador es reglada y no requiere previa solicitud del interesado sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca los Registradores que dispongan de la aplicación de Geobase deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de la inscripción» y procede minutar por el número 3.2 del vigente arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 24 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 2 de enero de 2013, la recurrente se ratifica en el escrito de impugnación de la citada factura y añade aclaraciones y discrepancias con el escrito remitido por el Registrador.

En cuanto al punto primero del informe del Registrador señala que cuando existe más de una norma para un mismo caso, como sucede en esta ocasión, se debe aplicar la que sea más ventajosa al obligado al pago. Tal sería así que en el arancel aplicado a la vivienda –1.ª de las fincas–, sería como se indica en el escrito de impugnación, y para el de la cochera –2.ª de las fincas– sería por el artículo 605 del Reglamento Hipotecario, dejando la actora modificada así la impugnación de la factura en este apartado.

En cuanto al punto segundo indica que no es cierto que el arancel establezca la cantidad fija de 24,04 euros como igualmente no es cierto que indebidamente le ha sido aplicada la reducción del 5%, pues, por una parte, el Real Decreto-ley 8/2010, dice: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente», y por otra parte, como se ha cobrado 24,040484 euros, que es la cuantía que fija el arancel al ser inferior a 6.010,12 euros (no 6.010,24 euros euros como cita el Informe del Sr. Registrador), no se ha practicado la citada reducción del 5% en la 2.ª de las fincas, pese a que en la factura se indique con la llamada «(1)».

En cuanto al tercero manifiesta que tal como se dice en la impugnación, el artículo 79 de la Ley 58/2003, General Tributaria, los adquirientes de bienes responderán subsidiariamente con ellos en el pago de la deuda tributaria, razón de ser por la que se crea la Nota de afección por si hay impago de impuestos, pero por cada bien, no por cada bien y por

cada condómino, más en este caso se ha acreditado que el Impuesto de Sucesiones ha sido liquidado.

Con relación al punto cuarto dice la recurrente que además de cuanto ha quedado expuesto en la impugnación de la factura, el artículo 591, que se menciona en el Informe del Sr. Registrador, el arancel 3.3 sí menciona las notas de afección, pero este mismo arancel facturado no hace alusión a la cancelación de las notas de afección; por lo tanto, las Normas imponen que lo que no esté señalado en el arancel no devengará derecho de cobro ninguno.

Finalmente sobre el punto quinto indica que los honorarios percibidos por la utilización del soporte cartográfico no son aceptables por ilegales tanto por cuanto que no se contemplan en lo que especifica el arancel 3.2 como por el artículo 294 de la Ley Hipotecaria y por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, que si es a su costa los medios técnicos y humanos necesarios para el óptimo funcionamiento de los datos y programas suministrados, se deduce que no repercutirá ningún gasto a las interesadas registrales, ratificándose la infrascrita en el antecedente respectivo de la impugnación de la factura. Y en cuanto a la Resolución de 18 de enero de 2011, la recurrente no comparte su criterio.

IV

Por Resolución de 5 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al concepto base gráfica geobase.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de doña ....., interpuso recurso de apelación que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma en base a lo siguiente:

a) Falta el fundamento de derecho tercero, lo que le genera indefensión.

b) Que el señor....., firmante de la misma, ha demostrado a lo largo de la extensa Resolución, una total parcialidad hacia el profesional del registro.

c) Que no ha visto, o al menos no consta en, los fundamentos de derecho la Ley Hipotecaria, el Reglamento Hipotecario, el Reglamento de la Ley del Impuesto de Sucesiones y el Reglamento del impuesto de Transmisiones Patrimoniales, la Ley General Tributaria y el Real Decreto-ley 8/2010. Y que sin embargo constan dos veces tres resoluciones que se repiten.

d) Que en el Fundamento de Derecho Segundo, obvia los argumentos dados tanto en el Antecedente A) de la impugnación de la factura como en el punto 2.*a)* de las alegaciones. No estando conforme con la no aplicación de la reducción del 5% al mínimo arancelario.

e) Que con respecto al cobro de las notas de afección y a la cancelación de las mismas se remite a cuanto ya se ha dicho en la impugnación de la factura y en el escrito de alegaciones. Si bien estima que no es procedente que el Registrador cree una nota por cada

propietario y por cada bien o derecho, por mucho que se diga que todos los asientos de los libros del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

f) Que no se concreta la Sala de las Sentencias del Tribunal Supremo que cita en el Fundamento Cuarto. Que ello le deja en indefensión. En cuanto al redondeo estima el recurrente que es absurdo lo que manifiesta el Censor-Interventor de que el importe de 3,005061 se redondea a 3,0051, por cuanto de acuerdo con la Ley del euro, el redondeo se lleva a cabo al final de las operaciones, por lo que si lo que se indica fuera el importe final el redondeo debería hacerse a 3,01 euros.

g) Con respecto al Fundamento Quinto, parece ser que el Colegio de Registradores no tiene claro en qué Resolución ha quedado resuelta la cuestión, si en la de 19 de agosto de 2010 o en la de 25 de octubre de 2002. Que en consecuencia la razón está de esta parte *(sic.)*.

h) En relación con el Fundamento Sexto, la norma 4.ª de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 no dice que se tenga que minutar por el número 3.2 del Arancel, remitiéndose en lo demás al escrito de impugnación de la factura.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba número 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta que se ratifica en el informe por él emitido de fecha 15 de noviembre de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles

de los Notarios y Registradores de la Propiedad el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Instrucción de 22 de mayo de 2002; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 589, 591 y 605 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999, 2 de marzo de 2000, 18 de julio de 2000, 20 de mayo de 2002, 12 de septiembre de 2002, 10 de marzo de 2003, 19 de enero de 2007, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 22 de noviembre de 2010, 8 de marzo de 2011, 29 de diciembre de 2011, 2, 5 y 10 de julio de 2012 y 3 de octubre de 2012; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la minutación de una escritura de partición de herencia en el que existen diversos herederos. En concreto la aplicación del arancel en los casos de proindiviso, determinar si es posible la aplicación de la rebaja del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo al mínimo arancelario de 24,04 euros, la minutación de práctica y cancelación de las notas de afección fiscal, y la minutación de la nota marginal de geobase.

Se plantean además en el recurso una serie de cuestiones generales a las que se puede dar respuesta conjunta. Así con relación a las manifestaciones que hace el recurrente de parcialidad en la Resolución del recurso por el Colegio de Registradores, y de indefensión por la no constancia de la Sala del Tribunal Supremo de la que procedían las sentencias alegadas en la resolución del recurso, así como la no constancia del ordinal «tercero» en los fundamentos de derecho, cabe decir que ninguna de las circunstancias planteadas tiene entidad suficiente para fundamentar la alegación de indefensión. Pero, además hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

Así señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cual-

quier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Correcta aplicación del número 2.1 del Arancel en caso de proindiviso.

Se plantea por la recurrente que no se ha aplicado correctamente el Arancel puesto que se minuta aplicando el proindiviso conforme al artículo 605 del Reglamento Hipotecario y que ello contradice el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel.

La causa de esta reclamación y su concepción errónea por el recurrente ya fue manifestada por el propio registrador en su escrito inicial al reconocer que la aplicación del proindiviso se había llevado a cabo conforme a lo dispuesto en el artículo 605 del Reglamento Hipotecario, de manera que se le había aplicado al usufructo el 25% del valor de cada bien, y a la nuda propiedad el 75% restante y al ser dos los nudos propietarios, dichas bases se habían dividido por dos y aplicado a cada uno el número de arancel correspondiente. Sin que proceda, como alega la recurrente, aplicación de otra norma distinta. La aplicación de esta forma de minutar los supuestos de proindiviso ha sido reiteradamente confirmada por este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 28 de mayo de 2003 y 8 de marzo de 2011.

La separación desde un punto de vista formal de los conceptos minutados ya aparece en el borrador incorporado al expediente y que reconoce el propio recurrente en su escrito.

Es por tanto correcta la actuación del Registrador y por lo tanto la desestimación que de esta pretensión hace el Colegio de Registradores en la Resolución recurrida.

Tercero. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La primera cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

La solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras. (Art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cober-

tura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de

serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador en todos los supuestos en que resulta el mínimo aplicable, por ser la base igual o inferior a 6.010,12 es de 24,04 euros, sin reducción del 5%, cantidad que ya fue recogida en la Resolución del Colegio de Registradores que se impugna.

Este mismo criterio se ha recogido en otras Resoluciones de este Centro Directivo como las de 5 y 10 de julio de 2012, así como en la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Cuarto. Notas de afección fiscal.

Conforme a los Reglamentos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto de Sucesiones y Donaciones las notas de afección fiscal se extienden de oficio por el Registrador, al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso, sino al contrario el Arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Así la Resolución de este Centro Directivo de 27 de junio de 2006 lo reconoce expresamente. Del mismo modo esta Dirección General entre otras en Resolución de 2 de julio de 2012 ha manifestado que la práctica de varias notas de afección fiscal viene justificada por cuanto siendo varios herederos, cada uno debe abonar su respectivo impuesto de sucesiones.

Dado que se trata de 3 herederos y 2 fincas objeto de herencia–, son 6 las notas de afección fiscal al pago del impuesto de sucesiones. En este punto se confirma la Resolución recurrida.

Quinto. Cancelación de notas de afección fiscal.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-d) de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Sexto. Redondeo.

Con relación a la cuestión relativa al redondeo que se ha planteado debe, en primer lugar advertirse que el resultado no afecta en nada a los importes a abonar y que por tanto la alegación por el recurrente carece de todo fundamento. Y por otro lado que esta cuestión ya está resuelta en los términos establecidos en el Acuerdo del Colegio de Registradores por el artículo 14 de la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles que establece: «Cuando el arancel de los Registradores de la Propiedad vengan determinados por el valor de la finca o derecho, antes de aplicar la cantidad o porcentaje correspondiente, debe convertirse a euros aquél valor, con el redondeo por exceso o por defecto al céntimo más próximo, en la forma prevista en el artículo 11.1 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre.

Cuando para la obtención de los derechos arancelarios haya que aplicar un porcentaje sobre una cantidad expresada en euros, la cantidad resultante se tomará con seis decimales, efectuándose el redondeo por exceso o por defecto al sexto decimal más próximo, en aplicación de lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 11 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, en la redacción dada al mismo por la Ley 9/2001, de 4 de junio».

De acuerdo con ello es correcta también la desestimación de la alegación del recurrente en este punto por parte del Colegio de Registradores.

Séptimo. Conceptos «nota marginal geobase» y «base gráfica geobase».

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota marginal de identificación gráfica de la finca.–Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que

resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio». Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota marginal Geobase».

2. Información.

La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura. La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho. En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se ha solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «información gráfica»; independientemente de que se haya proporcionado.

Se confirma también en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores al ordenar al Registrador rectificar la minuta, disminuyéndola en lo que se ha cobrado por el concepto «base gráfica geobase».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en calidad de administrador único de «Killa 2011, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 abril de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador número XII del Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 23 de enero de 2012 por don ....., en calidad de administrador único de «Killa 2011, S.L.», contra la minuta de honorarios número D/2012/3868 de fecha 12 de enero de 2012 derivada de la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

II

En el expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del Registrador número XII del Registro Mercantil de Madrid de fecha 8 de febrero de 2012 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 28 de febrero de 2013.

III

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, fecha de salida 18 de abril de 2013, se da traslado de los informes del Colegio de Registradores y del Registrador al recurrente para que, en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 7, 26 y 27 de marzo,17 de mayo y 18 y 19 de diciembre de 2012.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada y, en concreto, sobre la aplicación del número 5 del arancel.

Tercero.– Motivos de la reclamación.

El recurrente concreta su reclamación en un extremo: la forma de aplicar el número 5 del arancel que, según manifiesta, para una sociedad con capital de 153.750 euros, comprendido entre 90.151,82 y 240.404,82 euros a cuyo tramo corresponde en la escala del arancel un porcentaje del 0,06%, daría una cantidad de 92,25 euros y no de 161,502 como se ha hecho constar en la minuta impugnada.

Tanto el Registrador en su informe como el Colegio de Registradores en el suyo sostienen que la minuta es correcta en el único extremo impugnado, teniendo en cuenta que en la inscripción de la constitución de una sociedad

de responsabilidad limitada debe aplicarse el número 5 del arancel dos veces, una por la constitución misma y otra por la emisión y suscripción de las participaciones sociales, y teniendo en cuenta que la escala se aplica por tramos y con las reducciones arancelarias establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999, 6/2000, 8/2010 y en el Real Decreto 1612/2011.

No se puede dar la razón al recurrente. Parece partir en su escrito de que el arancel de los registradores mercantiles impone que los honorarios correspondientes a la inscripción de la constitución de una sociedad se determinan aplicando a la base, constituida por el valor del capital de la sociedad, el porcentaje establecido en el número 5 del arancel para el tramo de la escala en el que se encuadra dicho valor.

Pero no es así. La escala variable en que se articula el número 5 del arancel se aplica por tramos, es decir, aplicando a cada tramo el porcentaje que para el mismo se determina. Así, para un capital de 153.750 euros, como es el caso, se aplica la escala del modo siguiente: hasta 3005,06 euros, 6,010121 euros; por lo que exceda y hasta 30.050, 61 euros, el 0,10%; por lo que exceda y hasta 90.151,82 euros, el 0,08%; y por lo que exceda hasta 153.750, el 0,06%. En el caso del recurso, los honorarios devengados por el número 5 del arancel para un capital de 153.750 euros ascienden a 119,295547 euros, que, por las rebajas y bonificaciones arancelarias establecidas, se reduce a 80,751156 euros.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que por la inscripción de la constitución de sociedades, se aplica el número 5 del arancel dos veces, una, por la inscripción de la constitución en sí misma, y otra, por la emisión, suscripción y desembolso de las acciones o participaciones en que se divide el capital social, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del número 5 del arancel en la inscripción de los aumentos de capital (Resolución de 19 de diciembre de 2012 que recoge la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009). En el número 5 del arancel se distingue la constitución de la sociedad y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el número 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor.

Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles.

En este caso, por tanto, para una sociedad con un capital de 153.750, el número 5 del arancel determina unos honorarios de 161,502312 euros, que es lo que se ha consignado en la minuta del Registro Mercantil de Madrid.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en calidad de administrador único de «Killa 2011, S.L.», contra las reseñada minuta de honorarios del Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho en el concepto a que la reclamación se contrae.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Construcciones Albora, S.A.», contra las minutas números 355, 357, 359 y 361 de 2012, expedidas por el Registro de la Propiedad de Álora.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2013, don ....., en representación de «Construcciones Albora, S.A.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra las minutas números 355, 357, 359 y 361 de 2012, expedidas por el Registror de la Propiedad de Álora.

En dicho escrito declara:

1. Que en las facturas indicadas el Registro de la Propiedad de Álora cometió el error material de facturar el concepto de cambio de titularidad, cuando en ningún caso se ha producido dicho concepto minutable en las escrituras de novación de las que traen causa las facturas recurridas.
2. Que no obstante ese error, la gestoría «Gupo BC», efectuó por error y a cargo de sus recursos el pago de las antedichas facturas bajo los conceptos de cambio de titularidad, a pesar de que el sujeto pasivo *(sic.)* de las mismas era «Construcciones Albora, S.A.».
3. Que dicho error puede deberse a la presentación a título individual por «Construcciones Albora, S.A.», de una instancia en la que se solicitaba la inscripción a su favor de todas las fincas que estuviesen inscritas a nombre de la sociedad «Promotora San

Miguel S.L.» con motivo de una operación de fusión por absorción entre ambas sociedades. Sin embargo dicha instancia había sido aparcada *(sic.)* por el oficial del Registro puesto que afirmaba que no podían producirse cambios de titularidad en el Registro por un documento privado.

4. Que además de lo anteriormente expuesto, también se ha producido un error material en las citadas cuatro facturas de las novaciones al indicar que el número de arancel sobre el que se ha facturado es el 611, desconociendo el recurrente de donde proviene esta aplicación.

De acuerdo con todo ello se solicita se ordene que se rectifiquen los errores señalados de las minutas recurridas.

II

Con fecha 26 de febrero de 2013, fecha de registro de salida de 28 de febrero, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Álora, y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que de acuerdo con los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minutas del Registrador de la Propiedad de Álora.

III

El día 12 de abril de 2013, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 8 de abril de 2013 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el presente recurso presentado al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, debe ser inadmitido ya que no se pretende la rectificación de errores de carácter material o aritmético, sino que se cuestiona la correcta aplicación del arancel, reducción o bonificación aplicable, al recurrirse la procedencia o no de minutar por el concepto de cambio de titularidad, cuestión sustantiva o de concepto a la que serían de aplicación el plazo de quince días de la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Se afirma además que la minuta recurrida reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección general de 6 de abril de 1990 y la Resolución-Circular de este mismo Centro Directivo de 14 de julio de 1998, la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y la nueva redacción de la Norma Quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel de los Registradores en la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Se plantea un recurso de revisión de distintas minutas fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la Norma Sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega».

Segundo. Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, con relación a un concepto de cambio de titularidad, y la constancia del 611 como número del arancel en el concepto.

La minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004,

que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Tercero.– En el presente recurso cabe afirmar que es una cuestión sustantiva o de concepto la procedencia de la aplicación del concepto de cambio de titularidad y su cobro.

Tampoco cabe considerar como un error material o aritmético la constancia en las minutas recurridas del número «611», puesto que se refiere a la aplicación de la norma arancelaria contenida en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello, cabe afirmar que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don ....., en representación de «Construcciones Albora, S.A.», contra las minutas números 355, 357, 359 y 361 de 2012, expedidas por el Registrador de la Propiedad de Álora, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notarido, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de junio de 2013 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Riol, S.A.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 abril de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador número XIV del Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 3 de noviembre de 2010 por don ....., en representación de la sociedad «Riol, S.A.», contra la minuta de honorarios número D/2010/89.828 de fecha 11 de octubre de 2010 derivada de la inscripción de acuerdos de reelección de consejeros, designación de cargos y delegación de facultades de una sociedad anónima.

II

En el expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del registrador mercantil de Madrid número XIV de fecha 15 de noviembre de 2010 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 14 de marzo de 2013.

III

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, fecha de salida 18 de abril de 2013, se da traslado de los informes del Colegio de Registradores y del Registrador al recurrente para que, en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 7, 26 y 27 de marzo,17 de mayo y 18 de diciembre de 2012.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de acuerdos adoptados en una sociedad anónima de reelección de consejeros, designación de cargos dentro del Consejo y delegación de facultades.

Tercero. Motivos de la reclamación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente no expresa los extremos que justifiquen su impugnación, sino el mero hecho de resultar el importe de la minuta excesivo respecto del de otras minutas satisfechas por él mismo en otros casos, por lo cual sugiere que pueda haberse producido algún error.

El Registrador en su informe sostiene que la minuta es correcta a la vista del arancel de los Registradores Mercantiles y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones que cita en apoyo de la minuta.

El informe del Colegio de Registradores indica que no procede la admisión del recurso por haberse interpuesto fuera de plazo.

No cabe estimar el recurso por razón de su extemporaneidad. En efecto, de conformidad con lo dispuesto en la Norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, el plazo para impugnar la minuta de honorarios será de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega. En este caso, recibida por el interesado la minuta de honorarios el día 11 de octubre de 2010, según manifiesta el propio recurrente, e interpuesto el recurso ante el registrador mercantil el día 3 de noviembre de 2010, han transcurrido más de quince días hábiles y, por tanto, se ha interpuesto fuera de plazo. Por tal motivo, no puede ser estimado.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Riol, S.A.», contra la reseñada minuta de honorarios del Registro Mercantil de Madrid, por haber sido presentado fuera de plazo.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de junio de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 7 de diciembre de 2012 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Xirivella el 14 de diciembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2393, girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella, por importe de 360,33 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Cristina Martínez Ruiz, Registradora de la Propiedad de Xirivella, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que el propio artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye la facultad de ceder el remate al ejecutante, no sólo en el caso de que haga postura en la subasta, sino en el resto de casos en los que se solicite la adjudicación de los

bienes con arreglo a lo establecido en la Ley, y, en concreto, con arreglo a lo establecido en el articulo 671 y 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Estas circunstancias se han hecho constar claramente en el asiento de inscripción, reflejándose esa doble transmisión en el acta de inscripción.

Cita Resolución de la Junta de Gobierno de 6 de noviembre de 2012, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 3 de marzo de 2000 y Consulta de la Dirección General de Tributos de 27 de abril de 2012 donde se establece que «en el segundo caso planteado en el párrafo inicial de este apartado 4, es decir, cuando la declaración de voluntad de ceder el remate a un tercero se efectuase con posterioridad a la celebración de la subasta, se produciría una doble transmisión del dominio de la vivienda, la efectuada por la entidad promotora a la entidad consultante (la acreedora/ejecutante) y la que ésta realizará a un tercero (cesionario)».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de enero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no

haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el

derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Xirivella, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de abril de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder**.** Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige,

para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,*

en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus

artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de junio de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 7 de diciembre de 2012 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Xirivella el 14 de diciembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 2393, girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella, por importe de 360,33 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de 14.12.98 del Tribunal Superior de Justicia de Granada, la de 30.11.2001 del Tribunal Superior de Justicia de Burgos, la del Tribunal Supremo, Sala Tercera de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Cristina Martínez Ruiz, Registradora de la Propiedad de Xirivella, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que el propio artículo 647.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye la facultad de ceder el remate al ejecutante, no sólo en el caso de que haga postura en la subasta, sino en el resto de casos en los que se solicite la adjudicación de los bienes con arreglo a lo establecido en la Ley, y, en concreto, con arreglo a lo establecido en el articulo 671 y 651 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Estas circunstancias se han hecho constar claramente en el asiento de inscripción, reflejándose esa doble transmisión en el acta de inscripción.

Cita Resolución de la Junta de Gobierno de 6 de noviembre de 2012, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 3 de marzo de 2000 y Consulta de la Dirección General de Tributos de 27 de abril de 2012 donde se establece que «en el segundo caso planteado en el párrafo inicial de este apartado 4, es decir, cuando la declaración de voluntad de ceder el remate a un tercero se efectuase con posterioridad a la celebración de la subasta, se produciría una doble transmisión del dominio de la vivienda, la efectuada por la entidad promotora a la entidad consultante (la acreedora/ejecutante) y la que ésta realizará a un tercero (cesionario)».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de enero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por

la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Regla-

mento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Xirivella, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de abril de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio

de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmato-

rio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado**.** Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas

cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de junio de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Bestenit, S.L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 de abril de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador XII del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, relativo al recurso interpuesto el día 28 de julio de 2012 por don .....,

en nombre y representación de la mercantil «Bestenit, S.L.», contra la minuta de honorarios número D/2012/71.130 de fecha 17 de julio de 2012, derivada de la inscripción de la constitución de la sociedad «Bestenit S.L.»

II

En el expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del Registrador número XII del Registro Mercantil de Madrid de fecha 31 de julio de 2012 y el informe del Colegio de Registradores de 1 de marzo de 2013.

III

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, fecha de salida 18 de abril de 2013, se da traslado de los informes del Colegio de Registradores y del Registrador al recurrente para que, en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente.

Con fecha 6 de mayo de 2013 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un escrito de 30 de abril de 2013, suscrito por el recurrente en el que se comunica:

«En relación con su Oficio más arriba referenciado y siguiendo sus instrucciones les comunicamos que desistimos de seguir con la tramitación del recurso».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo– Este recurso fue interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Bestenit, S.L.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no

entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de junio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de enero de 2013, doña ....., impugna la factura número 3309, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12, por importe de 309,49 euros.

En dicho escrito hace las siguientes alegaciones:

1. Que el arancel 2.1, correspondiente a la inscripción, debió aplicarse sobre el derecho que se pretendía inscribir, es decir, la mitad indivisa de la finca, cuyo valor asciende a 58.300 euros, y no atendiendo al valor total de la finca, que es de 116.600 euros. Por tanto, por este concepto, debió recogerse el importe de 101,41 euros. En todo caso, aunque se hubiera aplicado el 2.1 del arancel por el importe total de la finca (116.600 euros), el

derecho resultante ascendería a la cantidad de 146,04 euros y no a 192,70 euros que constan en la minuta.

2. Que se genera un derecho de 18 euros por la presentación telemática por aplicación de un arancel, el 1.T, no previsto en el Real Decreto 1427/1989, y además señala que es notorio que la presentación del documento fue física ante las oficinas del Registro.

3. Además manifiesta que existe cobro indebido de derechos en aplicación de aranceles inexistentes por la imposición de servicios de bases gráficas registrales no solicitados, así como referencia catastral, que carecen de sentido en esta operación jurídica, por importes de 9,01 euros, 6,01 euros y 9,01 euros respectivamente. Para la obtención de estos importes fueron aplicados los aranceles número 3.R, 4.1G y 4.1GR respectivamente. Tales aranceles no existen en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Además, la norma 9.ª del anexo 2 del citado Real Decreto establece que «las operaciones, con independencia de su tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno, como también establece el artículo 589 del Reglamento Hipotecario.

II

Doña María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid número 12, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2013.

En dicho informe manifestaba que:

1.º Sobre la liquidación de la sociedad de gananciales. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición a favor del cónyuge adjudicatario. En el caso que nos ocupa la viuda resulta dueña de la mitad indivisa de la finca, por título de adjudicación, en la liquidación de la sociedad de gananciales y dicha operación es minutable conforme al número 2.1 del arancel sobre la base del total valor de la finca.

Revisada la factura, se observa que existen errores por haberse usado un modelo inadecuado. 1.º No se aplicó a la liquidación de la sociedad de gananciales el número 2.1 del arancel sobre la base de la mitad del valor de la finca, esto es 58.300 euros, conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, por lo que el derecho resultante ascendería a la cantidad de 96,3519 euros, aplicada la reducción del 5% conforme a la disposición adicional 8.ª 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. 2.º En cuanto al concepto de inscripción de la adjudicación, se han aplicado los conceptos de liquidación de gananciales respecto a una mitad indivisa de la finca y herencia en cuanto a la restante mitad, la norma 2.ª del anexo II del arancel sobre el valor total de la finca 116.600 euros, siendo el total del derecho resultante 192,7038 euros. Por lo expuesto en este punto, si no hubiera sido por el error cometido al elegir el modelo de factura, el importe de los derechos hubiera ascendido a 289,055 euros y no los 192,70 euros que se minutaron.

2.º En cuanto al concepto de presentación telemática, reconoce la Registradora que efectivamente existe un error, ya que el documento no se presentó telemáticamente. La recurrente presentó personalmente en el Registro carta de pago del Impuesto y, teniendo en cuenta que es una persona de avanzada edad, se le redactó la instancia que ratificó,

evitándosele así los gastos que supondrían la posible contratación de otro profesional y un posterior desplazamiento al Registro para su presentación.

3.º Respecto al concepto de geobase, cita la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 que en sus normas 4.ª y 5.ª dice que identificada positivamente una finca se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio. Asimismo, que en todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica de las fincas se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate. Por dicha nota procede minutar por el número 3.2 del arancel nota marginal acreditativa de expedición de certificaciones. La recurrente no manifestó que no solicitaba dicha representación gráfica en su momento ni al recoger el documento despachado por lo que se cobró este concepto.

4.º En cuanto a los honorarios devengados para hacer constar la referencia catastral en la finca, los artículos 50 y siguientes de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad «como un dato descriptivo más de la finca». Al no aparecer inscrita la referencia catastral en el Registro se ha aplicado el número 3.2 del arancel, devengando 9,01 euros, por considerar su constancia una modificación de la descripción de la finca con una finalidad de publicidad.

5.º Por último, manifiesta, que es cierto que en el arancel sólo existen los números 3 y 4 y no se hace referencia a letras. Se sirven de ellas para mayor claridad en la aplicación informática que genera las facturas para distinguir conceptos posteriores a la aplicación del arancel a los que también son de aplicación esos números. Así, R= referencia catastral, G= geobase y GR= geobase referencia-nota marginal. Por tanto, entiende que la recurrente tiene razón en cuanto al cobro indebido de la presentación telemática y mantiene la factura en todo lo demás teniendo en cuenta que no cabe *reformatio in peius* respecto a la liquidación de la sociedad de gananciales.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de febrero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos asiento de presentación y base gráfica geobase.

V

Contra dicha Resolución doña ....., interpuso recurso de apelación con fecha 30 de marzo de 2013 en el Registro auxiliar del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de abril de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, el recurso de apelación que interpone se concretará en los conceptos recogidos en la minuta como inscripción, referencia catastral y nota geobase.

1. Respecto de la inscripción, afirma que el arancel 2.1 debió aplicarse sobre el derecho que se pretendía inscribir que era la mitad indivisa de la finca cuyo valor asciende a 58.300 euros y no a 116.000 euros. Que en todo caso, aunque se hubiera aplicado el 2.1 del arancel por el valor total de la finca (116.000 euros), el derecho resultante ascendería a la cantidad de 146, 04 euros y no a 192,70 euros que constan en la minuta.

2. Que existe cobro indebido de derechos en aplicación de aranceles inexistentes, y califica como tales la imposición de bases gráficas no solicitadas, así como la relativa a la referencia catastral. Afirma que esos aranceles no existen en el Real Decreto 1427/1989 y cita además el artículo 589 del Reglamento Hipotecario. Cita asimismo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2008 y 4 de junio de 2008 en el sentido de que considera inexcusable que el registrador advierta al presentante de manera expresa y escrita el deber de aportar dicha referencia y las consecuencias de la falta de aportación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid número 12, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de abril de 2013, la Registradora manifiesta:

A) En cuanto a lo relativo a la inscripción de la adjudicación por herencia, que en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que forman el patrimonio ganancial, sino que dicho patrimonio pertenece hasta su liquidación a ambos cónyuges sin distinción de cuotas. Ello supone que al fallecimiento de uno

de los cónyuges sea procedente minutar la adjudicación de la mitad indivisa de la finca al cónyuge sobreviviente, y como operación previa a dicha adjudicación, minutar también la liquidación de la sociedad de gananciales.

Que en el caso discutido: 1.º No se aplicó a la liquidación de la sociedad de gananciales el número 2.1 del arancel sobre la base de la mitad del valor de la finca, esto es 58.300 euros, conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, por lo que el derecho resultante ascendería a la cantidad de 96,3519 euros, aplicada la reducción del 5% conforme a la disposición adicional 8.ª 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. 2.º – En cuanto al concepto de inscripción de la adjudicación, se han aplicado los conceptos de liquidación de gananciales respecto a una mitad indivisa de la finca y herencia en cuanto a la restante mitad, la norma 2.ª del anexo II del arancel sobre el valor total de la finca 116.600 euros, siendo el total del derecho resultante 192,7038 euros. Por lo expuesto en este punto, si no hubiera sido por el error cometido al elegir el modelo de factura, el importe de los derechos hubiera ascendido a 289,055 euros y no los 192,70 euros que se minutaron.

B) Respecto del segundo punto, que es clara la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 que en sus normas 4.ª y 5.ª establece que identificada positivamente una finca se incorporará a la base cartográfica del registro y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.

C) En cuanto a los honorarios devengados por hacer constar la falta de constancia de referencia catastral de la finca se remite a los artículos 50 y siguientes de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre que establecen la obligación de hacer constar dicha referencia catastral de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca. Al no aparecer dicha referencia catastral se ha hecho constar por nota al margen y se han cobrado 9,01 euros por el número 3.2 del arancel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 1999, 5 de mayo de 2001, 5 y 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 22 de noviembre de 2010, 2 de julio de 2012, 2 de agosto de 2012, 3 de octubre de 2012, 7 y 12 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la minutación de una escritura de herencia con heredero único y previa disolución de la sociedad de gananciales. En concreto se discuten los conceptos de inscripción, en cuanto a la base

y de las notas marginales de falta de aportación de referencia catastral y de geobase.

Hemos de recordar como señala esta Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Correcta aplicación del número 2.1 del arancel en la adjudicación resultante de la liquidación de sociedad de gananciales y herencia.

Se plantea por la recurrente que no se ha aplicado correctamente el arancel puesto que se minuta aplicando el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel, a una base que corresponde al total de la finca (116.000 euros) y no a la mitad indivisa de la misma.

Como ha manifestado esta Dirección General en otras ocasiones como en la Resolución de 2 de julio de 2012, en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado.

Deberían haberse cobrado por tanto tres conceptos como son la adjudicación de una mitad a la viuda por liquidación de la sociedad de gananciales, la adjudicación por liquidación de la sociedad de gananciales al fallecido, y la adquisición de esa mitad por herencia por la viuda. Y al existir una transmisión previa aplicándose a la misma la reducción del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario. En los tres supuestos con la base correspondiente a una mitad indivisa de la finca. Si se hubiera minutado de este modo el resultado a pagar sería de 240,87 euros.

La Registradora se limita a cobrar un concepto de inscripción (con la correspondiente reducción del 5%) con la base del total de la finca. Ello da lugar a unos honorarios de 192,7038.

En el presente caso como pone de manifiesto el acuerdo del Colegio de Registradores que se recurre, si se hubiese cobrado de la manera correcta sería superior a lo efectivamente cobrado. Ahora bien, la prohibición de *reformatio in peius*, derivada de la Ley 30/1992 (art. 89.2) sostenida por esta Dirección

General en diversas resoluciones, impide que los honorarios dejados de prescribir sean ahora exigidos en perjuicio del interesado en este trámite.

Es por tanto correcta la desestimación que de esta pretensión hace el Colegio de Registradores en la Resolución recurrida.

Tercero. «Base gráfica dictamen geobase» y «Nota Geobase».

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.– Es aquélla operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción:

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3,2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota Geobase».

2. Información. La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «información gráfica»; independientemente de que se haya proporcionado. Y así lo recoge la Resolución del Colegio de Registradores al señalar que no procede la minutación del concepto «Geobase» debiendo suprimirse de la minuta impugnada.

En este punto se confirma por lo tanto la Resolución colegial y se desestima el presente recurso de apelación.

Cuarto. Nota de no aportación de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso– Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose en este punto el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de junio de 2013 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Transilúrico, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 abril de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador núm. XV del Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 17 de septiembre de 2012 por don ....., en representación de la sociedad «Transilúrico, S.L.», contra la minuta de honorarios número D/2012/87.348 de fecha 17 de septiembre de 2012 derivada de la inscripción de una escritura de otorgamiento de poderes.

II

En el expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del registrador mercantil de Madrid número XV de fecha 21 de septiembre de 2012 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 5 de marzo de 2013.

III

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, fecha de salida 18 de abril de 2013, se da traslado de los informes del Colegio de Registradores y del Registrador al recurrente para que, en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio).

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de apoderamiento.

Tercero. Motivos de la reclamación.

El recurrente no expresa los extremos que justifiquen su impugnación, sino, como queda expuesto, una solicitud de reducción de honorarios por despacho efectuado, a su juicio, fuera de plazo.

El Registrador en su informe sostiene que la minuta es correcta. La presentación de la escritura se realizó con fecha 17 de agosto de 2012 y la inscripción se practicó el 14 de septiembre de 2012, transcurridos efectivamente más de quince días hábiles entre una y otra fecha. No obstante, añade, existía presentado con anterioridad otro documento relativo a la misma sociedad, en concreto una escritura por la que se formalizaba su constitución, que había de ser inscrito, necesariamente, con carácter previo, y, por lo cual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Código de Comercio, la calificación e inscripción del documento presentado después no podía ni debía realizarse sino una vez que se hubiera practicado la inscripción de la constitución de la sociedad. Inscrita la sociedad con fecha 13 de septiembre de 2012 y la escri-

tura de apoderamiento, el 14 de igual mes y año, es evidente que se respetó el plazo que para su calificación e inscripción establece el artículo 18.4 del Código de Comercio, sin que proceda, por tanto, reducción arancelaria por tal motivo.

Tiene razón el Registrador. El artículo 18 del Código de Comercio, tras establecer el plazo general de quince días hábiles para practicar la calificación e inscripción de un documento a constar desde su presentación, señala que, si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la inscripción del título previo. En este caso, la escritura de constitución es de necesaria inscripción previa respecto de la de apoderamiento, incluso aunque se hubiera presentado con posterioridad, y, por ello, el plazo de despacho de la escritura de apoderamiento no empieza a correr sino en la fecha de inscripción de la constitución de la sociedad.

Quedando acreditado que la inscripción de la escritura de poder, a la que se refiere la minuta objeto, indirectamente, de impugnación, fue inscrita dentro de los quince días hábiles siguientes a la inscripción de la previa de constitución de la sociedad otorgante del poder, no procede la reducción arancelaria establecida en el artículo 18 del Código de Comercio por despacho realizado fuera de plazo.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en representación de la sociedad «Transilúrico, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios del Registro Mercantil de Madrid, por el motivo expresado.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 27 de junio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de julio de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 13.

HECHOS

I

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2012, presentado en la Oficina de Correos el día 3 de enero de 2013 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, don ..... y doña ....., impugnan sendas minutas de honorarios, ambas con número 2012/393, expedidas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 13, por importe de 126,42 euros y 77,40 euros, respectivamente.

En dicho escrito manifiestan que con fecha 3 de diciembre de 2012 han recibido dichas facturas en referencia a la cancelación registral de la inscripción de la hipoteca y en referencia a la fusión.

Con relación a la primera factura considera que las cantidades que, de acuerdo con el Real Decreto 1427/1989 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se pueden cobrar son: arancel 1. Presentación-6,01 euros y arancel 2. Préstamo-22,84 euros.

– Cancelación de hipoteca.– Se debe aplicar el capital pendiente de devolver (que es 0 cuando se trata de cancelar una hipoteca ya pagada como este caso) y reducir el resultado en un 90%. Por esta razón, impugnan el resto de partidas que no son aplicables y que se están cobrando indebidamente. El articulo 8 de la Ley 2/1994, de 30, de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%». Este es el criterio impuesto por el superior jerárquico de los Registradores en numerosas resoluciones vinculantes para los mismos. Por citar sólo las del años 2009, 12 de marzo, 29 y 30 de abril (2), 6, 7. 8. 19 (2) de mayo, 4 (2), 12 (2), 25 (5) de noviembre de y 30 (3) de diciembre. También es el criterio seguido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

– Nota afección fiscal/cancelación afección.– Según el artículo 5-2 del Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: «Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos…»

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no pueden repercutirse en el usuario. Procede la eliminación de la exacción arancelaria girada indebidamente por «notas de afección» y por «cancelación afecciones».

Respecto de la segunda factura, la misma viene a nombre de «Bankia» por lo que no pueden pretender cobrar unos conceptos de una factura de la que no son sujetos pasivos. Habrán de notificársela a dicha entidad y que en caso de que proceda su pago, sea la misma la que satisfaga unos honorarios generados aparentemente por la existencia de una «fusión».

A mayor abundamiento los asientos son anteriores a la subida de aranceles operada en mayo de 2012.

Solicita asimismo, el inicio del correspondiente procedimiento sancionador contra la Registradora por su negativa a contestar a la impugnación aún incluso después de habérselo así notificado.

II

Doña M.ª de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 3, remite informe de fecha 21 de enero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2013.

En dicho informe la Registradora manifiesta:

1. La fecha de la reclamación ha de contarse desde la fecha de notificación de la minuta por fax desde el Registro, es decir, desde el 5 de diciembre de 2012, conforme al artículo 13.1 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo.
2. La reclamación de las minutas de honorarios debe hacerse conforme a la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo. Conforme al Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo, modificado por el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, artículo 3, la presentación de solicitudes, escritos, comunicaciones y documentos se podrá efectuar por medio de soporte papel o por medios informáticos, electrónicos o telemáticos de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero.
3. Mediante Real Decreto 263/1996, de 16 de febrero, modificado por el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, normas que se pueden aplicar también a los particulares, en especial lo regulado en su artículo 15.1, que regula lo establecido en el artículo 4.2.

Conforme al artículo 248 de la Ley Hipotecaria la presentación de documentos por telefax caduca a los 10 días si no se ha presentado el documento original, y como el telefax tuvo entrada el 7 de diciembre, caducó el 21 del mismo mes.

La notificación del importe de la minuta se efectuó el 5 de diciembre de 2012 y la presentación de la impugnación ante el Colegio de Registradores se hizo el 4 de enero de 2013, por lo que la interposición se hizo fuera de plazo.

El recurso no se refiere a errores de carácter material o aritmético, por lo cual, conforme a la reiterada jurisprudencia de ese Centro, el plazo es el establecido en el apartado segundo de la Norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, es decir, 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

Conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, que fue el 3 de diciembre de 2012, por lo que han pasado los 15 días hábiles, si se cuenta desde la remisión de la minuta por el Registro.

Igualmente también tiene carácter extemporáneo la reclamación si se cuenta desde la caducidad del telefax, que es de 10 días, conforme al artículo 248 de la Ley Hipotecaria,

contar desde el 7 de diciembre de 2012, que venció el 21 del mismo mes. Por tanto, se entiende que la reclamación ante ese Colegio se presentó fuera de plazo legal, por lo que no procede entrar a la materia sustantiva reclamada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y doña ....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 13 de febrero de 2013 tuvo entrada, en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones de fecha 12 de febrero de 2013 de los recurrentes en el que manifiestan que nunca se han notificado dos minutas, sino dos preminutas, tal y como se expone en el relato de los hechos. Es decir, que las minutas jamás han sido giradas ni notificadas, con lo que difícilmente pueden haber caducado. Es en este momento cuando conocen que las minutas resultantes finalmente coinciden con las preminutas enviadas.

La alegación en el informe de la Registradora de la caducidad de la impugnación es rebatida por los recurrentes señalando que el artículo 13.1 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo habla de la «delegación de competencias», que nada tiene que ver con el asunto, así como que el aludido Real Decreto 263/1996 fue expresamente derogado por el Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

También señala que es de general conocimiento que el artículo 248 de la Ley Hipotecaria se refiere al asiento de presentación de títulos inscribibles y de la consolidación del asiento de presentación de títulos enviados desde la Notaría o Juzgado por medio de la presentación en 10 días de la escritura, resolución judicial o título inscribibles. Pero no es el caso de un escrito de impugnación de honorarios.

Las impugnaciones no están presentadas fuera de plazo porque la Registradora reconoce en su informe que remitió el 3 de diciembre por fax las pre-minutas y que tres días después recibió, por el mismo medio que utilizó para notificar, escrito impugnando las mismas. Es decir, está reconociendo expresa y contradictoriamente que sí recibió la impugnación dentro de plazo. Dichos escritos iban firmados con nombres, apellidos, dirección y con el DNI de los recurrentes.

Pero si no fuese así, en aplicación de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común en sus artículos 70 y 71, en el caso de que lo considerase insuficiente, debería haberle requerido por escrito para que se procediese a la subsanación, lo cual no se ha producido, intentando dejar indefensa a esa parte y teniendo que acatar el pago de dos minutas desproporcionadas y que incluso no cabe exigir el pago de una de ellas por pertenecer a la entidad BANKIA.

Lo notificado, en todo momento, son preminutas, que no son más que borradores proforma. Por este motivo, no han de considerarse como minutas definitivas hasta que la parte recurrente ha recibido, el 4 de febrero, la comunicación del Colegio de Registradores con las alegaciones de la Registradora, en las que parece que las minutas tienen el mismo contenido que las preminutas. Por ello esta es la fecha que ha de computarse en todo caso para la impugnación. Todo ello en virtud del principio pro-actione, sometimiento de la actuación de la Registradora a la legalidad y normas más elementales de protección a los consumidores y usuarios.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al concepto cancelación de hipoteca y el de fusión previa.

V

Contra dicha Resolución don ..... y doña ....., interpusieron recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013, señalando no estar de acuerdo con la Resolución colegial y reiterando las argumentaciones manifestadas con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en este Centro Directivo el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 3, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de abril de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de abril de 2013 señala que se ratifica en lo alegado en la Resolución de 19 de febrero de 2013 y en el informe de ese Registro en base al cual se adoptó dicha Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la

Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010, 4 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5,11 y 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012 y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este Real Decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones prac-

ticadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

Segundo. Objeto.

El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este último Real Decreto-ley por lo que debemos atender a la normativa vigente en dicho momento sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre. Asimismo, se impugnan los conceptos de nota de afección fiscal, cancelación nota afección y fusión previa.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los ante-

cedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO.: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –Sentencia de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico – que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso.»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mer-

cantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2. Ap. 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con posterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por esta Dirección General. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia – se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/94 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora.»

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/89 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías…»

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/89 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/89 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel…»

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la

norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…»

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1740 y 1753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada.

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir

no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

Quinto. Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en eviden-

cia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la DGRN posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar…

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar el Registrador por el concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros y esta es la cantidad que señala la Resolución del Colegio de Registradores en su Fundamento de Derecho Tercero.

Por ello, se confirma la citada Resolución colegial y se desestima el presente recurso.

Sexto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio

de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de

octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que: «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin

cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al ITPAJD e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la LGT al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el TEAC en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de

transmisión». La resolución del TEAC argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta y se desestima el recurso en este punto.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 5, 11 y 26 de octubre de 2012 y 7 de noviembre de 2012.

Séptimo. Cancelación de notas de afección fiscal.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán

lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

En consecuencia, se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación.

Octavo. Fusión previa.

Debe señalarse que el supuesto de hecho del presente recurso es anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, desarrollado por la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012. Así, la disposición contenida en el Real Decreto-ley se aplicará siempre que se den los requisitos tácticos contenidos en la norma respecto de todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo, esto es todas las inscripciones practicadas a partir del 12 de mayo de 2012.

Por lo tanto, este recurso deberá resolverse conforme a la legislación vigente al tiempo en que se practicaron los asientos registrales.

Como ya tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de febrero de 1997, 24 de junio de 1997, 15 de febrero de 1999, 19 de octubre de 1999, 26 de junio de 2000, 29 de junio de 2000 y 29 de julio de 2009, entre otras, la fusión de entidades mercantiles realizada mediante la absorción dé una sociedad por otra ya existente, supone la extinción de la sociedad absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente. Por ello, cuando la entidad de crédito absorbente solicita la cancelación del derecho de hipoteca que aparece inscrito a favor de la entidad absorbida, en el Registro habrá de hacerse constar, previamente a la cancelación solicitada, la transmisión del derecho

de hipoteca derivada de la fusión para dar cumplimiento al principio de tracto sucesivo (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

La inscripción de dicha transmisión practicada en virtud del título correspondiente, es un concepto minutable independiente de la cancelación, conforme al inciso primero del Número 2.2 del arancel, en cuanto establece una reducción al 75% de los derechos devengados por la inscripción de actos o negocios jurídicos directamente relacionados con los préstamos hipotecarios (incluida también, por tanto, la cancelación del derecho de hipoteca).

No obstante, tal y como señala la Resolución de 15-02-1999, resolviendo consulta formulada acerca de los derechos arancelarios de los Registradores de la Propiedad en relación con la fusión por absorción y cambio de denominación, si la constancia registral de la fusión y absorción de la entidad titular del préstamo o crédito hipotecario inscrito, se hace en el mismo asiento de cancelación por considerarse un supuesto de tracto abreviado, en lugar de hacerlo mediante un asiento independiente, hay que aplicar la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al recogerse los dos negocios jurídicos en un único asiento.

Tal y como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la base sobre la que se ha de minutar esta transmisión será el saldo vivo del préstamo o crédito hipotecario al día de la fusión, que deberá manifestar el representante de la entidad resultante de la fusión por absorción (base declarada), y sin que a falta de esta declaración se pueda tomar una cantidad superior a la del principal garantizado con la hipoteca inscrita, ya que no se pueden incluir otros conceptos asegurados por la misma.

Finalmente, procede la aplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por tratarse de un supuesto comprendido en el número 2 del arancel. El Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modifica el Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores, teniendo un carácter interpretativo e integrador, pues «pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-Ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, en su disposición adicional octava,… En concreto, se declara que dicha rebaja arancelaria se aplicará con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma». Por este motivo se añade un último párrafo al apartado 1 del número 2 del anexo I del arancel, que dispone que: «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevara a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». En

consecuencia, debe aplicarse la reducción del 5% a todos los supuestos comprendidos en el número 2 del arancel, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2010.

En el presente caso, son dos las transmisiones a minutar y debe rectificarse la minuta en el sentido señalado en la Resolución colegial: a una base correspondiente al principal de la hipoteca se le aplique una primera reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel. Sobre éstos, se aplica la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y finalmente se aplica la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a quien resulta obligado al pago de los honorarios devengados, la norma octava del anexo II del arancel viene a establecer que los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento en el Registro. Ha sido correcta la actuación del Registrador, si bien, ello no obsta para que el interesado pueda repercutir posteriormente, contra quien considere obligado al pago, en este caso, la entidad bancaria, pero sin que esta posibilidad impida el derecho del Registrador a exigir los honorarios. Este es el criterio mantenido por este Centro Directivo en numerosas resoluciones como la de 29 de julio de 2009, entre otras.

Por lo tanto, en este punto también se desestima el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de julio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de noviembre de 2012, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna la factura número 6239, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 225,13 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala:

Primera. En cuanto a los honorarios facturados por el concepto cancelación de hipoteca.

El Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel... de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel... aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel..., tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancel...ario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel... de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los

supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel... de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel
– Reducciones introducidas en el arancel... número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel... serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

Segunda. Sobre los honorarios por el concepto cancelación de saldo de liquidación la recurrente señala que la finca a que se refiere la factura recurrida, tienen su origen en las parcelas aportadas por la «Sociedad Azucarera Larios S.A.» al proyecto de reparcelación del sector SUP.T. 12 de Vélez-Málaga. En dicho proyecto de reparcelación se adjudicaron a esta entidad 14 parcelas quedando las mismas afectas al saldo de la cuenta de liquidación por los gastos de urbanización del sector por el importe que a cada una de ellas les correspondía. Posteriormente, «Sociedad Azucarera Larios S.A.» procedió a agrupar las 14 parcelas antes referidas en una sola, a la que se denominó parcela 23.1, quedando la parcela agrupada afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación por el importe global de los gastos de urbanización de las 14 parcelas de origen. Finalmente, sobre esta última parcela agrupada, se construyó un edificio que se dividió horizontalmente en distintas fincas quedando todas afectas por su procedencia al pago de los gastos de urbanización del sector.

El Registrador justifica la inclusión en su minuta de 14 notas marginales de cancelación manifestando que las fincas responden por razón de su procedencia de 14 cargas de urbanización distintas procediendo a cancelar todas ellas.

No obstante, tras la agrupación de las 14 fincas adjudicadas en el proyecto de reparcelación en una sola finca, no es cierto que las fincas resultantes de la división horizontal hayan quedado afectas por su origen a 14 cargas de urbanización distintas, sino que existe una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada que quedó respondiendo por el importe global y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 fincas agrupadas. De esta forma consta en la escritura de agrupación, otorgada con fecha 30 de mayo de 2007, en la Diligencia de fecha 4 de mayo de 2007 que consta unida al final de dicha escritura y que se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha 1 de agosto de 2007, finca número 36.148, folio 208, libro 583, inscripción 1.ª según sello del Registro.

Como consecuencia de lo anterior, del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas, quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas.

Por tanto al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal debieron quedar afectas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía al a finca agrupada.

De este modo se ha hecho constar además de las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes de dicha división horizontal, en las que consta la afección únicamente a dos cargas de urbanización, la ahora cancelada por importe de 1.188.700,74 euros y otra por importe de 118.238,97 euros que no es objeto de recurso por no haberse minutado su cancelación.

Por todo lo anterior, existiendo una única carga de urbanización tras la agrupación de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, no resulta procedente minutar por la cancelación de 14 cargas de urbanización debiendo rectificarse la factura impugnada por otra en la que se minute una sola vez por dicho concepto.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de octubre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2012.

En su informe el Registrador señala, que en la factura recurrida y por lo que se refiere al concepto de cancelación de hipoteca ha aplicado como base de cálculo el capital inscrito en el Registro sobre el que se realiza una reducción al 60% y con una reducción adicional del 5 %, todo ello de conformidad con el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

Sobre la pertinencia o no de la aplicación del mencionado Real Decreto-ley, es esclarecedora la redacción literal de su disposición adicional segunda, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del

arancel... de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Claramente se deduce que la aplicación de la mencionada regulación se hace «incluso» cuando previamente se deban hacer constar operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Luego si no hubiera que hacerlas constar, también es aplicable.

Estos mismos criterios son marcados por la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de dicha disposición adicional segunda: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel... de los Registradores.

Estas reglas son aplicable a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por otra parte, y en contra de lo que sostiene la recurrente, en la disposición derogatoria única del mencionado Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se establece que: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley».

En relación a la falta de aplicación de las bonificaciones contenidas en los aranceles, el Registrador manifiesta que ha aplicado la bonificación del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel... de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por lo que se refiere al concepto de «cancelación de saldo de liquidación», segundo punto de impugnación, el presente caso trata de la cancelación de unos saldos de liquidación por afección a los gastos de urbanización que se realizan con motivo de la inscripción de dicha cancelación de hipoteca y en base al artículo 353-3.º del Reglamento Hipotecario al encontrarse ya caducadas por el transcurso del plazo legal.

La forma de minutación se ha realizado mediante nota marginal de las recogidas en el artículo 3.1 (notas que suponen adquisición o extinción de derechos) y teniendo como base el saldo afecto en la finca matriz, sólo en cuanto a la cuota del inmueble concernido en la certificación. El resultado supone aplicar los mínimos arancel...arios dada la escasa base contemplada, por ello se ha plasmado el importe de 12 euros, el 50% del número 2 del arancel... que establece dicho mínimo de 24 euros, por aplicación del mencionado artículo 3.1. En esencia, pues, se trata de la existencia de ese gravamen en 14 fincas sujetas al proceso de reparcelación y que posteriormente se agruparon en una sola finca dando lugar a otras por división horizontal.

Mantiene la recurrente que en la agrupación de esas 14 fincas, tanto en la escritura de agrupación como en su correspondiente inscripción, se hizo también una agrupación de ese saldo de liquidación. Pero, en realidad, tratándose de un gravamen a favor del Ayuntamiento o del órgano reparcelador para garantizar el pago de los gastos de urbanización, es evidente que el deudor o gravado con esa carga no puede por sí solo realizar la agrupación de las cargas afectantes a las fincas matrices sin consentimiento del acreedor favorecido por ellas. Al efecto se acompaña al informe copia del historial de las 14 fincas registrales agrupadas en donde se aprecia que la afección seguía vigente en ellas y que lo que se plasmó tanto en la escritura de agrupación como en la inscripción fue la operación matemática de sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la

publicidad y sin que ello supusiera cancelación en las fincas matrices al no constar el consentimiento del acreedor de las mismas.

De seguir el criterio de la recurrente e interpretar que estamos en presencia de una sola carga de urbanización, ésta tendría una base de 1.188.700,74 euros, por lo que al aplicar el arancel... la minuta saldría más alta, en perjuicio para la sociedad representada por la recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 26 de noviembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de noviembre de 2012, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012 no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto g) del apartado 1 del número 2 del arancel... de los Registradores de la Propiedad.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel..., de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a la minutación por cancelación de saldo de liquidación, señala que el Registrador en su informe manifiesta que la agrupación de las cargas de urbanización de las 14 fincas realizada en la escritura de fecha 30 de marzo de 2007, no puede realizarse por no constar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor favorecido.

No obstante, el Registrador que sí que aceptó que dicha carga pudiera agruparse en una sola como se desprende de la diligencia en la que se agrupan los gastos de urbanización que consta unida a la escritura de agrupación, tiene el sello de inscripción del Registro de la Propiedad, por lo que debió inscribirse en el mismo y de la calificación del Registrador al inscribirse la escritura de agrupación.

De ello resulta que al inscribir el documento se exigió por el Registrador que constara expresamente en la propia escritura la agrupación de la carga de urbanización. De este modo, la agrupación de la carga debió inscribirse en unión con la agrupación de las fincas, sin que el Registro exigiera que constara en el mismo la aceptación del Ayuntamiento como acreedor de la carga. Si el Registrador hubiera entendido que no era posible agrupar la carga por faltar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor de la misma lo hubiera hecho constar así en la nota de calificación. Por esta razón, la recurrente quedó en el convencimiento de que registralmente la finca agrupada quedaba respondiendo de una sola carga de urbanización, suma de las 14 cargas iniciales.

En las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad en relación con dichas fincas y con todas las fincas del mismo edificio, no consta que estén gravadas con 14 cargas de urbanización, sino con la carga total por importe de 1.188.700,74 euros. Si, como señala el Registrador, únicamente se procedió a sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad, debió también sumarse el importe de la

segunda carga de urbanización de la que responden las fincas por importe de 118.238,97 euros, que sin embargo aparece como una carga separada.

La norma general no es la de sumar todas las responsabilidades por agilidad en la publicidad, sino que cada una de las cargas, afecciones o gravámenes de las que responden las fincas debe venir específicamente detallada y separada de las demás, por lo que si en la información expedida por el Registro en forma de nota simple consta una sola carga de urbanización debe ser porque las 14 cargas de urbanización iniciales quedaron agrupadas en una sola.

Del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas, lo que el propio Registro aceptó al inscribir el documento de agrupación y al venir informando de una única carga de urbanización en todas las notas simples expedidas en relación con dichas fincas. De este modo, al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal quedaron afectadas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía a la finca agrupada.

Por tanto, no puede el Registrador pretender señalar que en la publicidad registral que una determinada finca responde de una sola carga de urbanización y posteriormente cobrar al administrado por la cancelación de 14 cargas de urbanización distintas.

Finalmente, la recurrente no considera que los honorarios por cancelación de la carga de urbanización resulten más gravosos si se calculan sobre la base de 1.188.700,74 euros, importe total de la carga de urbanización, sino que resultan sensiblemente inferiores a los facturados por el Registrador:

– Los honorarios habrían de calcularse tomando como base el saldo afecto en la finca matriz (1.188.700,74 euros), pero sólo en cuanto a la cuota que le corresponde al inmueble objeto de dicha factura, correspondiéndole un 0,70%. Por tanto, la base para el cálculo de los honorarios sería 8.320,90 euros.

– Aplicada la escala sobre la base anterior resultaría un total de 28,08 euros, cantidad que habría de reducirse al 50% por aplicación de lo establecido en el número 3.1 del arancel..., resultando unos honorarios finales de 14,04 euros.

IV

Por Resolución de 15 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 8 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012 ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel... 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel..., serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012 supone para los Registradores mayores ingresos.

La recurrente reitera la argumentación efectuada, en cuanto a cargas de urbanización, en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Subsidiariamente, para el caso de que no se estimase la alegación relativa a la carga de urbanización, solicita que se declare la improcedencia de las facturas recurridas por resultar abusivo por parte del Registrador pretender cobrar por la cancelación de 14 cargas de urbanización cuando realmente dicha cancelación se practica por una única nota.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de marzo de 2013, el Registrador manifiesta que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel... de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; artículos 353.3 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 22 de noviembre de 2010, 26 de enero de 2011, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Asimismo, se plantea la procedencia de minutar por la cancelación de una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada o, por el contrario, minutar por la cancelación de las 14 cargas de urbanización, correspondientes a las fincas originarias adjudicadas en el proyecto de urbanización.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel... de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel... de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel... de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y

el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel... de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel... y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel... de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%".»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5% en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1. La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según

la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancel...ario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2. El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel... de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3. Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4. La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5. Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Quinto. Cancelación de carga urbanística.

Respecto a la cancelación de la carga urbanística, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22

de noviembre de 2010 que dispone que el concepto cancelación afección al saldo urbanización está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. Si bien la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación, que es uno de los principios básicos del sistema registral, por lo que el Registrador solo podrá cancelar los asientos caducados con ocasión de practicar algún otro asiento en el folio registral que los contenga o expedir certificación en relación al mismo. Y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, norma que tiene su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, siendo de orden público el modo de llevar los libros del Registro y superior el interés de la claridad y ordenación del registro, y sin que se trate de una cuestión que pueda quedar al libre albedrío del Registrador.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario, establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel..., y el artículo 591 del mismo Reglamento, establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al arancel..., resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos, pues, ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos. Sentado lo anterior, y al practicarse la cancelación por nota marginal, se minuta aplicando el número 3.1 del arancel... –por ser una nota marginal de modificación jurídica–, precepto conforme al cual «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2».

En cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción o se expide la certificación que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la Norma Octava del anexo II del arancel..., que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho –siendo también exigibles a

la persona que haya presentado el título–, mientras que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. De la citada Norma Octava resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel..., entendiéndose que los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado o los derivados de la expedición de la correspondiente certificación, sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado.

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración que la finca registral del municipio de Vélez-Málaga surge por división horizontal de la finca matriz 36.148 del indicado municipio; a su vez, dicha finca matriz se formó por agrupación de las fincas registrales 29.325 a 29.338 del municipio de Vélez-Málaga –fincas resultantes de un expediente de equidistribución–, dividiéndose horizontalmente, con posterioridad, en ciento cincuenta y tres elementos independientes.

Tales fincas registrales 29.325 a 29.338, objeto de agrupación, estaban gravadas con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, consecuencia de lo cual dichas cargas fueron arrastradas a la finca resultante de la agrupación, en virtud del arrastre registral de cargas, sin que ello implique por un lado, como sostiene el recurrente, que dichas catorce afecciones se conviertan en una sola (aun cuando se indique el importe global derivado de la suma de las cuantías que motivaron la constancia registral de tales afecciones), pues no concurre el consentimiento otorgado al efecto por la entidad en cuyo favor se practica dicha afección real (esto es, por la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, y ello aun cuando se indique un importe global) ni, en sentido contrario –y como consecuencia de la división horizontal de la registral 36.148–, que estemos en presencia de ciento cincuenta y tres gravámenes distintos (uno por cada uno de los elementos resultantes de la constitución del indicado régimen de división horizontal). Por consiguiente, es evidente que en el supuesto que nos ocupa se está procediendo a la cancelación de catorce cargas distintas (en este caso, una afección real al pago de los costes de urbanización por cada una de las catorce fincas registrales de las cuales, previa agrupación y posterior división horizontal, proceden aquéllas otras de las que se certifica).

En cuanto a la base a tener en cuenta para proceder a la minutación de la cancelación de tales afecciones el Registrador, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel..., en virtud del cual el arancel... debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución

de 14 de octubre de 2005 y Normas Primera apartado 2 y Tercera del anexo II del arancel... de los Registros de la Propiedad– ha tomado como base la escala mínima, es decir, 12,020214 euros, lo cual es correcto.

Por lo tanto, se minuta la cancelación del saldo de liquidación que gravaba las catorce fincas de procedencia de aquélla de la que se certifica, aplicando el número 3.1 del arancel... y sobre la base mínima de 12,020242 euros por cada cancelación realizada (aun cuando formalmente dichas cancelaciones se reflejen en un único asiento), dando lugar a unos honorarios de 168'283388 euros (más el IVA correspondiente), siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de julio de 2013 (2.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escritos de 9 y 29 de enero de 2013, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 10 y 31 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 2776, por un importe de 217,43 euros y 36 y 37, por importe de 104,19 euros y 340,07 euros, respectivamente, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

En sus escritos de recursos la recurrente señala que el Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

II

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, remitió los preceptivos informes de fecha 21 de enero y 11 de febrero de 2013 que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de enero y 13 de febrero de 2013.

En su informe el Registrador señala que en los presentes casos se trata de sendas escrituras de cancelación de hipoteca, cuyas minutas han sido realizadas con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

En cuanto a las alegaciones efectuadas en dicho escrito de impugnación, informa el Registrador que en las minutas el concepto de cancelación de hipoteca se ha facturado con arreglo al número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros, tal como se indica en la disposición adicional segunda citada y en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la aplicación de la misma, haciéndose constar expresamente que en dicha Instrucción se establece literalmente: «Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades

financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros. A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012. Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento».

En relación a la petición subsidiaria, recuerda el Registrador que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por ello, el Registrador mantiene en su integridad las facturas impugnadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de 29 de enero y 25 de febrero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores los mismos días, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012 no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como se hace constar en la Exposición de Motivos de dicha norma. Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resoluciones de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso sendos recursos de apelación que tuvieron entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 13 de marzo de 2013, en los que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012 ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012 supone para los Registradores mayores ingresos.

VI

Recibidos los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera íntegramente en los motivos ya expuestos en sus informes en defensa de las minutas y que se transcriben en las resoluciones recurridas a las que se remite, añadiendo que la posición mantenida por el Registro y por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, está fijada con arreglo al número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con las reducciones de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición segunda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Acumulación de recursos en un solo procedimiento.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser los interesados en los dos recursos interpuestos los mismos e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los dos recursos en un solo procedimiento.

Segundo. Objeto.

Los presentes recursos tienen por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de escrituras de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto

de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución de los presentes Recursos de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Tercero. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En los casos presentes la inscripción de las cancelaciones se practicaron en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que les es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Cuarto. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En los casos presentes, como señalan las Resoluciones Colegiales objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, estableciendo el mínimo arancelario en los supuestos en los que procede. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar las Resoluciones colegiales y desestimar los recursos de apelación.

Quinto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos

hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2. El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto de los presentes recursos, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3. Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4. La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5. Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del

artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de julio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 7480 y 7481, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 600, 52 euros y 274,80 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala:

Primera. En cuanto a los honorarios facturados por el concepto cancelación de hipoteca.

El Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos

casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60%, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

Segunda. Sobre los honorarios por el concepto cancelación de saldo de liquidación la recurrente señala que la finca a que se refiere la factura recurrida, tienen su origen en las parcelas aportadas por la «Sociedad Azucarera Larios S.A.» al proyecto de reparcelación del sector SUP.T. 12 de Vélez-Málaga. En dicho proyecto de reparcelación se adjudicaron a esta entidad 14 parcelas quedando las mismas afectas al saldo de la cuenta de liquidación por los gastos de urbanización del sector por el importe que a cada una de ellas les correspondía. Posteriormente, Sociedad Azucarera Larios S. A. procedió a agrupar las 14 parcelas antes referidas en una sola, a la que se denominó parcela 23.1, quedando la parcela agrupada afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación por el importe global de los gastos de urbanización de las14 parcelas de origen. Finalmente, sobre esta última parcela agrupada, se construyó un edificio que se dividió horizontalmente en distintas fincas quedando todas afectas por su procedencia al pago de los gastos de urbanización del sector.

El Registrador justifica la inclusión en su minuta de 14 notas marginales de cancelación manifestando que las fincas responden por razón de su procedencia de 14 cargas de urbanización distintas procediendo a cancelar todas ellas.

No obstante, tras la agrupación de las 14 fincas adjudicadas en el proyecto de reparcelación en una sola finca, no es cierto que las fincas resultantes de la división horizontal hayan quedado afectas por su origen a 14 cargas de urbanización distintas, sino que existe una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada que quedó respondiendo por el importe global y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 fincas agrupadas. De esta forma consta en la escritura de agrupación, otorgada con fecha 30 de mayo de 2007, en la Diligencia de fecha 4 de mayo de 2007 que consta unida al final de dicha escritura y que se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha 1 de agosto de 2007, finca número 36.148, folio 208, libro 583, inscripción 1.ª según sello del Registro.

Como consecuencia de lo anterior, del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas, quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas.

Por tanto al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal debieron quedar afectas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía al a finca agrupada.

De este modo se ha hecho constar además de las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes de dicha división horizontal, en las que consta la afección únicamente a dos cargas de urbanización, la ahora cancelada por importe

de 1.188.700,74 euros y otra por importe de 118.238,97 euros que no es objeto de recurso por no haberse minutado su cancelación.

Por todo lo anterior, existiendo una única carga de urbanización tras la agrupación de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, no resulta procedente minutar por la cancelación de 14 cargas de urbanización debiendo rectificarse la factura impugnada por otra en la que se minute una sola vez por dicho concepto.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de enero de 2013.

En su informe el Registrador señala, que en las facturas recurridas y por lo que se refiere al concepto de cancelación de hipoteca ha aplicado como base de cálculo el capital inscrito en el Registro sobre el que se realiza una reducción al 60% y con una reducción adicional del 5%, todo ello de conformidad con el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

Sobre la pertinencia o no de la aplicación del mencionado Real Decreto-ley, es esclarecedora la redacción literal de su disposición adicional segunda, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Claramente se deduce que la aplicación de la mencionada regulación se hace «incluso» cuando previamente se deban hacer constar operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Luego si no hubiera que hacerlas constar, también es aplicable.

Estos mismos criterios son marcados por la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de dicha disposición adicional segunda: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicable a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por otra parte, y en contra de lo que sostiene la recurrente, en la disposición derogatoria única del mencionado Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se establece que: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley».

En relación a la falta de aplicación de las bonificaciones contenidas en los aranceles, el Registrador manifiesta que ha aplicado la bonificación del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por lo que se refiere al concepto de «cancelación de saldo de liquidación», segundo punto de impugnación, el presente caso trata de la cancelación de unos saldos de liquidación por afección a los gastos de urbanización que se realizan con motivo de la inscripción de dicha cancelación de hipoteca y en base al artículo 353 del Reglamento Hipotecario al encontrarse ya caducadas por el transcurso del plazo legal.

La forma de minutación se ha realizado mediante nota marginal de las recogidas en el artículo 3.1 (notas que suponen adquisición o extinción de derechos) y teniendo como base el saldo afecto en la finca matriz, sólo en cuanto a la cuota del inmueble concernido en la certificación. El resultado supone aplicar los mínimos arancelarios dada la escasa base contemplada, por ello se ha plasmado el importe de 12 euros, el 50% del número 2 del arancel que establece dicho mínimo de 24 euros y por 2 fincas que tenían las mencionadas afecciones, por aplicación del mencionado artículo 3.1.

En esencia, pues, se trata de la existencia de ese gravamen en 14 fincas sujetas al proceso de reparcelación y que posteriormente se agruparon en una sola finca dando lugar a otras por división horizontal.

Mantiene la recurrente que en la agrupación de esas 14 fincas, tanto en la escritura de agrupación como en su correspondiente inscripción, se hizo también una agrupación de ese saldo de liquidación. Pero, en realidad, tratándose de un gravamen a favor del Ayuntamiento o del órgano reparcelador para garantizar el pago de los gastos de urbanización, es evidente que el deudor o gravado con esa carga no puede por sí solo realizar la agrupación de las cargas afectantes a las fincas matrices sin consentimiento del acreedor favorecido por ellas. Al efecto se acompaña al informe copia del historial de las 14 fincas registrales agrupadas en donde se aprecia que la afección seguía vigente en ellas y que lo que se plasmó tanto en la escritura de agrupación como en la inscripción fue la operación matemática de sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad y sin que ello supusiera cancelación en las fincas matrices al no constar el consentimiento del acreedor de las mismas.

De seguir el criterio de la recurrente e interpretar que estamos en presencia de una sola carga de urbanización, ésta tendría una base de 1.188.700,74 euros, por lo que al aplicar el arancel la minuta saldría más alta, en perjuicio para la sociedad representada por la recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de febrero de 2013 la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012 no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como

lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto g) del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a la minutación por cancelación de saldo de liquidación, señala que el Registrador en su informe manifiesta que la agrupación de las cargas de urbanización de las 14 fincas realizada en la escritura de fecha 30 de marzo de 2007, no puede realizarse por no constar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor favorecido.

No obstante, el Registrador que sí que aceptó que dicha carga pudiera agruparse en una sola como se desprende de la diligencia en la que se agrupan los gastos de urbanización que consta unida a la escritura de agrupación, tiene el sello de inscripción del Registro de la Propiedad, por lo que debió inscribirse en el mismo y de la calificación del Registrador al inscribirse la escritura de agrupación.

De ello resulta que al inscribir el documento se exigió por el Registrador que constara expresamente en la propia escritura la agrupación de la carga de urbanización. De este modo, la agrupación de la carga debió inscribirse en unión con la agrupación de las fincas, sin que el Registro exigiera que constara en el mismo la aceptación del Ayuntamiento como acreedor de la carga. Si el Registrador hubiera entendido que no era posible agrupar la carga por faltar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor de la misma lo hubiera hecho constar así en la nota de calificación. Por esta razón, la recurrente quedó en el convencimiento de que registralmente la finca agrupada quedaba respondiendo de una sola carga de urbanización, suma de las 14 cargas iniciales.

En las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad en relación con dichas fincas y con todas las fincas del mismo edificio, no consta que estén gravadas con 14 cargas de urbanización, sino con la carga total por importe de 1.188.700,74 euros. Si, como señala el Registrador, únicamente se procedió a sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad, debió también sumarse el importe de la segunda carga de urbanización de la que responden las fincas por importe de 118.238,97 euros, que sin embargo aparece como una carga separada.

La norma general no es la de sumar todas las responsabilidades por agilidad en la publicidad, sino que cada una de las cargas, afecciones o gravámenes de las que responden las fincas debe venir específicamente detallada y separada de las demás, por lo que si en la información expedida por el Registro en forma de nota simple consta una sola carga de urbanización debe ser porque las 14 cargas de urbanización iniciales quedaron agrupadas en una sola.

Del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas, lo que el propio Registro aceptó al inscribir el documento de agrupación y al venir informando de una única carga de urbanización en todas las notas simples expedidas en relación con dichas fincas.

De este modo, al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal quedaron afectadas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía a la finca agrupada.

Por tanto, no puede el Registrador pretender señalar que en la publicidad registral que una determinada finca responde de una sola carga de urbanización y posteriormente cobrar al administrado por la cancelación de 14 cargas de urbanización distintas.

Finalmente, la recurrente no considera que los honorarios por cancelación de la carga de urbanización resulten más gravosos si se calculan sobre la base de 1.188.700,74 euros, importe total de la carga de urbanización, sino que resultan sensiblemente inferiores a los facturados por el Registrador:

Los honorarios habrían de calcularse tomando como base el saldo afecto en la finca matriz (1.188.700,74 euros), pero sólo en la parte proporcional a la cuota que le corresponde a cada uno de los inmuebles, cantidad que habría de reducirse al 50% por aplicación de lo establecido en el número 3.1 del arancel.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 14 de marzo de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012 ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012 supone para los Registradores mayores ingresos.

La recurrente reitera también la argumentación efectuada, en cuanto a cargas de urbanización, en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Subsidiariamente, para el caso de que no se estimase la alegación relativa a la carga de urbanización, solicita que se declare la improcedencia de las facturas recurridas por resultar abusivo por parte del Registrador pretender cobrar por la cancelación de 14 cargas de urbanización cuando realmente dicha cancelación se practica por una única nota.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; artículos 353.3 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 22 de noviembre de 2010, 26 de enero de 2011, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sen-

tencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Asimismo, se plantea la procedencia de minutar por la cancelación de una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada o, por el contrario, minutar por la cancelación de las 14 cargas de urbanización, correspondientes a las fincas originarias adjudicadas en el proyecto de urbanización.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1. La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2. El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4. La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5. Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Quinto. Cancelación de carga urbanística.

Respecto a la cancelación de la carga urbanística, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que el concepto cancelación afección al saldo urbanización está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. Si bien la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación, que es uno de los principios básicos del sistema registral, por lo que el Registrador solo podrá cancelar los asientos caducados con ocasión de practicar algún otro asiento en el folio registral que los contenga o expedir certificación en relación al mismo. Y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, norma que tiene su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, siendo de orden público el modo de llevar los libros del Registro y superior el interés de la claridad y ordenación del registro, y sin que se trate de una cuestión que pueda quedar al libre albedrío del Registrador.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario, establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que

hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel, y el artículo 591 del mismo Reglamento, establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos, pues, ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos. Sentado lo anterior, y al practicarse la cancelación por nota marginal, se minuta aplicando el número 3.1 del arancel –por ser una nota marginal de modificación jurídica–, precepto conforme al cual «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2».

En cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción o se expide la certificación que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la Norma Octava del anexo II del arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho –siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título–, mientras que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. De la citada Norma Octava resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, entendiéndose que los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado o los derivados de la expedición de la correspondiente certificación, sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado.

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración que las fincas registrales del municipio de Vélez-Málaga surgen por división horizontal de la finca matriz 36.148 del indicado municipio; a su vez, dicha finca matriz se formó por agrupación de las fincas registrales 29.325 a 29.338 del municipio de Vélez-Málaga –fincas resultantes de un expediente de equidistribución–, dividiéndose horizontalmente, con posterioridad, en ciento cincuenta y tres elementos independientes.

Tales fincas registrales 29.325 a 29.338, objeto de agrupación, estaban gravadas con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, consecuencia de lo cual dichas cargas fueron arrastradas a la finca resultante de la agrupación, en virtud del arrastre registral de cargas, sin que ello implique por un lado, como sostiene el recu-

rrente, que dichas catorce afecciones se conviertan en una sola (aun cuando se indique el importe global derivado de la suma de las cuantías que motivaron la constancia registral de tales afecciones), pues no concurre el consentimiento otorgado al efecto por la entidad en cuyo favor se practica dicha afección real (esto es, por la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, y ello aun cuando se indique un importe global) ni, en sentido contrario –y como consecuencia de la división horizontal de la registral 36.148–, que estemos en presencia de ciento cincuenta y tres gravámenes distintos (uno por cada uno de los elementos resultantes de la constitución del indicado régimen de división horizontal). Por consiguiente, es evidente que en el supuesto que nos ocupa se está procediendo a la cancelación de catorce cargas distintas (en este caso, una afección real al pago de los costes de urbanización por cada una de las catorce fincas registrales de las cuales, previa agrupación y posterior división horizontal, proceden aquéllas otras de las que se certifica).

En cuanto a la base a tener en cuenta para proceder a la minutación de la cancelación de tales afecciones el Registrador, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel, en virtud del cual el arancel debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución de 14 de octubre de 2005 y Normas Primera apartado 2 y Tercera del anexo II del arancel de los Registros de la Propiedad– ha tomado como base la escala mínima, es decir, 12,020214 euros, lo cual es correcto.

Por lo tanto, se minuta la cancelación del saldo de liquidación que gravaba las catorce fincas de procedencia de aquélla de la que se certifica, aplicando el número 3.1 del arancel y sobre la base mínima de 12,020242 euros por cada cancelación realizada (aun cuando formalmente dichas cancelaciones se reflejen en un único asiento), dando lugar a unos honorarios de 168,283388 euros (más el IVA correspondiente), siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de julio de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», impugna las facturas número 7093, 7094 y 7095, giradas por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por importe de 84,78 euros, 233,45 euros y 231,56 euros, respectivamente.

En su escrito de recurso la recurrente señala:

Primera. En cuanto a los honorarios facturados por el concepto cancelación de hipoteca.

El Registrador calcula en sus facturas los honorarios correspondientes a la inscripción de la cancelación de hipoteca conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, entendiendo que dicha norma es de aplicación a cualquier supuesto de cancelación de hipoteca.

A su juicio, no obstante lo anterior, el mencionado Real Decreto-ley no es de aplicación a la cancelación de hipoteca que es objeto de inscripción, sino únicamente a aquellos casos en los que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras, como se hace constar en la propia exposición de motivos de dicha norma, que establece: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por ello, el Real Decreto-ley no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación, novación o subrogación hipotecaria, sino únicamente a aquellos que se integren en un proceso de reestructuración financiera, debiendo por tanto calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989, tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Así, tras la modificación introducida en el arancel de los Registradores por el Real Decreto 1612/2011, el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en el número 2.1 de dicho arancel, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, incorporando un mínimo arancelario de 24,04 euros.

La recurrente entiende que la base minutable aplicada por el Registrador no es correcta, puesto que debió tomar como base para el cálculo de los honorarios únicamente la cifra del capital pendiente de amortizar del préstamo y, tratándose de una cancelación total de hipoteca, es evidente que el capital pendiente de amortizar es cero.

Cita Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009 y 30 de diciembre de 2009 y señala que en estos supuestos en los que se cancela completamente la hipoteca, la base que debe tomarse para el cálculo de honorarios debe ser cero. Y este criterio fue confirmado por la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Asimismo, cita las Sentencias de 23 y 27 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Por tanto, tratándose de una cancelación total de hipoteca, en la que el capital pendiente de amortizar es cero, resultaría un arancel de 24,04 euros.

Para el caso de que no se estimase que la base para calcular los honorarios por la constancia registral de la cancelación de hipoteca debe ser cero, siendo de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modificó el arancel de los Registradores, conforme manifestó anteriormente, habrá en todo caso de tomarse como base el capital que constase inscrito en el Registro en el momento de la cancelación, reducido en un 90%.

Subsidiariamente, para el caso de que se desestimase la alegación anterior y no se considere aplicable al presente supuesto ninguna de las interpretaciones señaladas del Real Decreto 1612/2011, entendiendo que es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca el Real Decreto-ley 18/2012, pone de manifiesto que no se han aplicado en la factura las reducciones legalmente previstas, omitiéndose las siguientes reducciones también de aplicación a los supuestos de cancelación de hipoteca:

– Reducción al 70% contenida en el 2.2 del arancel.
– Reducciones introducidas en el arancel número 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.
– Reducción adicional del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

La recurrente destaca que las reducciones introducidas por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 en el número 2 del arancel serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Dichas reducciones dejaron de aplicarse por entender que eran incompatibles con la reducción máxima del 90% establecida en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007.

No obstante, considerando de aplicación lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, la falta de aplicación de dichas reducciones supone que los administrados soporten unos honorarios superiores por aplicación de una base reducida al 60 por ciento, de los honorarios que corresponderían por aplicación de la base total aplicando las reducciones señaladas.

Dejar de aplicar las reducciones establecidas por los Reales Decretos-ley que hasta la fecha no han sido derogados y en los que además se expresa la compatibilidad de las reducciones que contienen con cualquier otro tipo de rebajas arancelarias, supone un perjuicio para los administrados, sin que nos encontremos ahora en el supuesto de que se esté aplicando una bonificación máxima que justifique la no aplicación de las reducciones anteriores.

Segunda. Sobre los honorarios por el concepto cancelación de saldo de liquidación la recurrente señala que la finca a que se refiere la factura recurrida, tienen su origen en las parcelas aportadas por la «Sociedad Azucarera Larios, S.A.» al proyecto de reparcelación del sector SUP.T. 12 de Vélez-Málaga. En dicho proyecto de reparcelación se adjudicaron a esta entidad 14 parcelas quedando las mismas afectas al saldo de la cuenta de liquidación por los gastos de urbanización del sector por el importe que a cada una de ellas les corres-

pondía. Posteriormente, «Sociedad Azucarera Larios, S. A.», procedió a agrupar las 14 parcelas antes referidas en una sola, a la que se denominó parcela 23.1, quedando la parcela agrupada afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación por el importe global de los gastos de urbanización de las 14 parcelas de origen. Finalmente, sobre esta última parcela agrupada, se construyó un edificio que se dividió horizontalmente en distintas fincas quedando todas afectas por su procedencia al pago de los gastos de urbanización del sector.

El Registrador justifica la inclusión en su minuta de 14 notas marginales de cancelación manifestando que las fincas responden por razón de su procedencia de 14 cargas de urbanización distintas procediendo a cancelar todas ellas.

No obstante, tras la agrupación de las 14 fincas adjudicadas en el proyecto de reparcelación en una sola finca, no es cierto que las fincas resultantes de la división horizontal hayan quedado afectas por su origen a 14 cargas de urbanización distintas, sino que existe una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada que quedó respondiendo por el importe global y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 fincas agrupadas. De esta forma consta en la escritura de agrupación, otorgada con fecha 30 de mayo de 2007, en la Diligencia de fecha 4 de mayo de 2007 que consta unida al final de dicha escritura y que se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha 1 de agosto de 2007, finca número 36.148, folio 208, libro 583, inscripción 1.ª según sello del Registro.

Como consecuencia de lo anterior, del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas, quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas.

Por tanto al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal debieron quedar afectas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía al a finca agrupada.

De este modo se ha hecho constar además de las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes de dicha división horizontal, en las que consta la afección únicamente a dos cargas de urbanización, la ahora cancelada por importe de 1.188.700,74 euros y otra por importe de 118.238,97 euros que no es objeto de recurso por no haberse minutado su cancelación.

Por todo lo anterior, existiendo una única carga de urbanización tras la agrupación de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, no resulta procedente minutar por la cancelación de 14 cargas de urbanización debiendo rectificarse la factura impugnada por otra en la que se minute una sola vez por dicho concepto.

II

Don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013.

En su informe el Registrador señala, que en la factura recurrida y por lo que se refiere al concepto de cancelación de hipoteca ha aplicado como base de cálculo el capital inscrito en el Registro sobre el que se realiza una reducción al 60% y con una reducción adicional del 5%, todo ello de conformidad con el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/1999, de Medidas Urgentes de Liberación e Incremento de la Competencia, y de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo e Instrucción de 31 de mayo

de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de dicha disposición adicional segunda.

Sobre la pertinencia o no de la aplicación del mencionado Real Decreto-ley, es esclarecedora la redacción literal de su disposición adicional segunda, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Claramente se deduce que la aplicación de la mencionada regulación se hace «incluso» cuando previamente se deban hacer constar operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Luego si no hubiera que hacerlas constar, también es aplicable.

Estos mismos criterios son marcados por la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de dicha disposición adicional segunda: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicable a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por otra parte, y en contra de lo que sostiene la recurrente, en la disposición derogatoria única del mencionado Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, se establece que: «Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Real Decreto-ley».

En relación a la falta de aplicación de las bonificaciones contenidas en los aranceles, el Registrador manifiesta que ha aplicado la bonificación del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Y siempre con un mínimo de 24 euros.

Por lo que se refiere al concepto de «cancelación de saldo de liquidación», segundo punto de impugnación, el presente caso trata de la cancelación de unos saldos de liquidación por afección a los gastos de urbanización que se realizan con motivo de la inscripción de dicha cancelación de hipoteca y en base al artículo 353-3.º del Reglamento Hipotecario al encontrarse ya caducadas por el transcurso del plazo legal.

La forma de minutación se ha realizado mediante nota marginal de las recogidas en el artículo 3.1 (notas que suponen adquisición o extinción de derechos) y teniendo como base el saldo afecto en la finca matriz, sólo en cuanto a la cuota del inmueble concernido en la certificación. El resultado supone aplicar los mínimos arancelarios dada la escasa base contemplada, por ello se ha plasmado el importe de 12 euros, el 50% del número 2 del arancel que establece dicho mínimo de 24 euros, por aplicación del mencionado artículo 3.1. En esencia, pues, se trata de la existencia de ese gravamen en 14 fincas sujetas al proceso de reparcelación y que posteriormente se agruparon en una sola finca dando lugar a otras por división horizontal.

Mantiene la recurrente que en la agrupación de esas 14 fincas, tanto en la escritura de agrupación como en su correspondiente inscripción, se hizo también una agrupación de

ese saldo de liquidación. Pero, en realidad, tratándose de un gravamen a favor del Ayuntamiento o del órgano reparcelador para garantizar el pago de los gastos de urbanización, es evidente que el deudor o gravado con esa carga no puede por sí solo realizar la agrupación de las cargas afectantes a las fincas matrices sin consentimiento del acreedor favorecido por ellas. Al efecto se acompaña al informe copia del historial de las 14 fincas registrales agrupadas en donde se aprecia que la afección seguía vigente en ellas y que lo que se plasmó tanto en la escritura de agrupación como en la inscripción fue la operación matemática de sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad y sin que ello supusiera cancelación en las fincas matrices al no constar el consentimiento del acreedor de las mismas.

De seguir el criterio de la recurrente e interpretar que estamos en presencia de una sola carga de urbanización, ésta tendría una base de 1.188.700,74 euros, por lo que al aplicar el arancel la minuta saldría más alta, en perjuicio para la sociedad representada por la recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de enero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 21 de enero de 2013, la entidad recurrente, por medio de su representante, se reafirma en los argumentos expuestos en el escrito de recurso presentado. Reitera que el Real Decreto-ley 18/2012 no es de aplicación a todos los supuestos de cancelación de hipoteca, sino sólo a aquéllos que se integren en un proceso de reestructuración de entidades financieras como lo prueba el hecho de que no se haya derogado ni modificado el punto *g)* del apartado 1 del número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Por tanto, deben calcularse los honorarios correspondientes por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca conforme establece el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011.

Y a continuación reitera la argumentación a favor de esta afirmación como ya hizo en su escrito de impugnación y la petición subsidiaria en cuanto a las correspondientes reducciones del número 2.2 del arancel, de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a la minutación por cancelación de saldo de liquidación, señala que el Registrador en su informe manifiesta que la agrupación de las cargas de urbanización de las 14 fincas realizada en la escritura de fecha 30 de marzo de 2007, no puede realizarse por no constar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor favorecido.

No obstante, el Registrador que sí que aceptó que dicha carga pudiera agruparse en una sola como se desprende de la diligencia en la que se agrupan los gastos de urbanización que consta unida a la escritura de agrupación, tiene el sello de inscripción del Registro de la Propiedad, por lo que debió inscribirse en el mismo y de la calificación del Registrador al inscribirse la escritura de agrupación.

De ello resulta que al inscribir el documento se exigió por el Registrador que constara expresamente en la propia escritura la agrupación de la carga de urbanización. De este modo, la agrupación de la carga debió inscribirse en unión con la agrupación de las fincas, sin que el Registro exigiera que constara en el mismo la aceptación del Ayuntamiento como acreedor de la carga. Si el Registrador hubiera entendido que no era posible agrupar la carga por faltar el consentimiento del Ayuntamiento como acreedor de la misma lo hubiera

hecho constar así en la nota de calificación. Por esta razón, la recurrente quedó en el convencimiento de que registralmente la finca agrupada quedaba respondiendo de una sola carga de urbanización, suma de las 14 cargas iniciales.

En las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad en relación con dichas fincas y con todas las fincas del mismo edificio, no consta que estén gravadas con 14 cargas de urbanización, sino con la carga total por importe de 1.188.700,74 euros. Si, como señala el Registrador, únicamente se procedió a sumar el total de las responsabilidades a los meros efectos informativos por agilidad en la publicidad, debió también sumarse el importe de la segunda carga de urbanización de la que responden las fincas por importe de 118.238,97 euros, que sin embargo aparece como una carga separada.

La norma general no es la de sumar todas las responsabilidades por agilidad en la publicidad, sino que cada una de las cargas, afecciones o gravámenes de las que responden las fincas debe venir específicamente detallada y separada de las demás, por lo que si en la información expedida por el Registro en forma de nota simple consta una sola carga de urbanización debe ser porque las 14 cargas de urbanización iniciales quedaron agrupadas en una sola.

Del mismo modo que las 14 fincas de origen quedaron agrupadas en una sola, también se agrupó la carga de urbanización que correspondía a cada una de ellas quedando en consecuencia la finca agrupada afecta a una única carga de urbanización por el importe total y conjunto de las cargas de urbanización de las 14 parcelas agrupadas, lo que el propio Registro aceptó al inscribir el documento de agrupación y al venir informando de una única carga de urbanización en todas las notas simples expedidas en relación con dichas fincas. De este modo, al haberse dividido horizontalmente el inmueble edificado sobre la parcela agrupada, las fincas resultantes de la división horizontal quedaron afectadas por su procedencia a una sola carga de urbanización que es la que correspondía a la finca agrupada.

Por tanto, no puede el Registrador pretender señalar que en la publicidad registral que una determinada finca responde de una sola carga de urbanización y posteriormente cobrar al administrado por la cancelación de 14 cargas de urbanización distintas.

Finalmente, la recurrente no considera que los honorarios por cancelación de la carga de urbanización resulten más gravosos si se calculan sobre la base de 1.188.700,74 euros, importe total de la carga de urbanización, sino que resultan sensiblemente inferiores a los facturados por el Registrador:

Los honorarios habrían de calcularse tomando como base el saldo afecto en la finca matriz (1.188.700,74 euros), pero sólo en la parte proporcional a la cuota que le corresponde a cada uno de los inmuebles, cantidad que habría de reducirse al 50% por aplicación de lo establecido en el número 3.1 del arancel.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en

la Gerencia Territorial de Málaga del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2013, en el que reitera que, a su juicio, deben aplicarse los aranceles establecidos en el Real Decreto 1427/1989 tras la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, y no el Real Decreto-ley 18/2012 ya que éste es de aplicación a los supuestos que se integren en un proceso de reestructuración de las entidades financieras.

Asimismo, se ratifican en cuanto a la petición subsidiaria realizada como motivo de la impugnación de la minuta y se estimen de aplicación las reducciones introducidas en el arancel 2 por los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, dando por reproducidos sus escritos de impugnación y alegaciones.

La recurrente también destaca que en ningún momento en el Real Decreto-ley 8/2010 aparecen derogados los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000, normas que establecen expresamente que las reducciones que introducen en el número 2 del arancel, serán aplicables en todo caso, disponiendo la compatibilidad de las mismas con cualquier otra reducción, incluso cuando ésta se prevea en una norma especial.

Y dejar de aplicar las reducciones supone un grave perjuicio para los administrados ya que la aplicación del Real Decreto-ley 18/2012 supone para los Registradores mayores ingresos.

La recurrente reitera la argumentación efectuada, en cuanto a cargas de urbanización, en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Subsidiariamente, para el caso de que no se estimase la alegación relativa a la carga de urbanización, solicita que se declare la improcedencia de las facturas recurridas por resultar abusivo por parte del Registrador pretender cobrar por la cancelación de 14 cargas de urbanización cuando realmente dicha cancelación se practica por una única nota.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Ruiz-Rico Díez, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se mantiene en todas las alegaciones ya expuestas en las sucesivas fases del mencionado recurso y se adhiere y comparte lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; artículos 353.3 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 22 de noviembre de 2010, 26 de enero de 2011, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente, en concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Asimismo, se plantea la procedencia de minutar por la cancelación de una única carga de urbanización correspondiente a la finca agrupada o, por el contrario, minutar por la cancelación de las 14 cargas de urbanización, correspondientes a las fincas originarias adjudicadas en el proyecto de urbanización.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es

aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de las cancelaciones se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución Colegial objeto de apelación, en todos los casos el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

En este punto procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/2994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compra-

venta de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15% en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.»

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Quinto. Cancelación de carga urbanística.

Respecto a la cancelación de la carga urbanística, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que el concepto cancelación afección al saldo urbanización está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo

de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Conforme al artículo 20 del citado Real Decreto la afección caduca a los siete años de su fecha. Si bien la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación, que es uno de los principios básicos del sistema registral, por lo que el Registrador solo podrá cancelar los asientos caducados con ocasión de practicar algún otro asiento en el folio registral que los contenga o expedir certificación en relación al mismo. Y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, norma que tiene su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, siendo de orden público el modo de llevar los libros del Registro y superior el interés de la claridad y ordenación del registro, y sin que se trate de una cuestión que pueda quedar al libre albedrío del Registrador.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario, establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel, y el artículo 591 del mismo Reglamento, establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. Por ello, al amparo de dichas disposiciones, las Resoluciones de esta Dirección General han sostenido reiteradamente que el devengo de honorarios conforme al arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Estamos, pues, ante una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar los honorarios oportunos. Sentado lo anterior, y al practicarse la cancelación por nota marginal, se minuta aplicando el número 3.1 del arancel –por ser una nota marginal de modificación jurídica–, precepto conforme al cual «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2».

En cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción o se expide la certificación que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la Norma Octava del anexo II del arancel, que establece que los derechos de los Registradores se pagan por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho –siendo también exigibles a la persona que haya presentado el título–, mientras que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. De la citada Norma Octava resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, entendiéndose que

los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado o los derivados de la expedición de la correspondiente certificación, sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado.

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración que las fincas registrales del municipio de Vélez-Málaga surgen por división horizontal de la finca matriz 36.148 del indicado municipio; a su vez, dicha finca matriz se formó por agrupación de las fincas registrales 29.325 a 29.338 del municipio de Vélez-Málaga –fincas resultantes de un expediente de equidistribución–, dividiéndose horizontalmente, con posterioridad, en ciento cincuenta y tres elementos independientes.

Tales fincas registrales 29.325 a 29.338, objeto de agrupación, estaban gravadas con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, consecuencia de lo cual dichas cargas fueron arrastradas a la finca resultante de la agrupación, en virtud del arrastre registral de cargas, sin que ello implique por un lado, como sostiene el recurrente, que dichas catorce afecciones se conviertan en una sola (aun cuando se indique el importe global derivado de la suma de las cuantías que motivaron la constancia registral de tales afecciones), pues no concurre el consentimiento otorgado al efecto por la entidad en cuyo favor se practica dicha afección real (esto es, por la Administración actuante, conforme al artículo 127.4 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, y ello aun cuando se indique un importe global) ni, en sentido contrario –y como consecuencia de la división horizontal de la registral 36.148–, que estemos en presencia de ciento cincuenta y tres gravámenes distintos (uno por cada uno de los elementos resultantes de la constitución del indicado régimen de división horizontal). Por consiguiente, es evidente que en el supuesto que nos ocupa se está procediendo a la cancelación de catorce cargas distintas (en este caso, una afección real al pago de los costes de urbanización por cada una de las catorce fincas registrales de las cuales, previa agrupación y posterior división horizontal, proceden aquéllas otras de las que se certifica).

En cuanto a la base a tener en cuenta para proceder a la minutación de la cancelación de tales afecciones el Registrador, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel, en virtud del cual el arancel debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución de 14 de octubre de 2005 y Normas Primera apartado 2 y Tercera del anexo II del arancel de los Registros de la Propiedad– ha tomado como base la escala mínima, es decir, 12,020214 euros, lo cual es correcto.

Por lo tanto, se minuta la cancelación del saldo de liquidación que gravaba las catorce fincas de procedencia de aquélla de la que se certifica, aplicando el número 3.1 del arancel y sobre la base mínima de 12,020242 euros por cada cancelación realizada (aun cuando formalmente dichas cancelaciones se reflejen en un único asiento), dando lugar a unos honorarios de 168,283388 euros (más el IVA correspondiente), siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Sociedad Azucarera Larios, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de julio de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Illescas núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de diciembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna las facturas 3459 y 3460, giradas por el Registro de la Propiedad de Illescas núm. 2, por importes de 84,79 y 74,78 euros, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que el día 14 de enero de 2012 se le entregan dichas facturas en las que le cobran 47,234285 euros en cada una de ellas en concepto de cancelación de embargo, tomando como base 20.684,30 euros, cuando el valor registral de cada finca es 1551 y 2302 euros respectivamente, como reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 30 de octubre de 2012, en la que se estimó el recurso del recurrente contra la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores

de la Propiedad de 17 de abril de 2012. El día 11 de diciembre de 2012 recibe rectificaciones de las facturas impugnadas en su día, según la cual la Registradora de Illescas le informa de lo siguiente:

Primero. Que hace una nueva valoración de las fincas que nos ocupan, aplicando la Orden 27/1/2011, de la Vicepresidencia y Consejería de Economía y Hacienda de Castilla La Mancha, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos y se dictan normas sobre el procedimiento de comprobación de valores en el ámbito de los impuestos sobre sucesiones y donaciones sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, de lo que resulta que la valoración de las fincas es de 15.612,11 y de 20.684,30 euros respectivamente, lo cual, como se puede ver, es del orden de 10 veces superior al valor registral que le consta a la señora registradora de cada una de las dos fincas.

Segundo. La Registradora hace saber al recurrente que existe un saldo a su favor, proveniente de la rectificación de las minutas anteriormente impugnadas por cantidad de 30,21 euros, exigiendo que si quiere recuperar el dinero que indebidamente ha cobrado debe desplazarse hasta el Registro de la Propiedad de Illescas desde su residencia en Madrid.

Ante estos hechos, el recurrente indica:

Primero. Existe reiterada jurisprudencia que exige que los costes del resarcimiento del daño causado deben imponerse a la parte causante del mismo, y no a quien lo ha soportado. Por tanto, solicita que la Registradora le reintegre lo indebidamente cobrado por medio de giro postal a su domicilio.

Segundo. Se reitera en lo argumentado en otros escritos, en el sentido de que la Orden anteriormente expresada no es de aplicación en el caso que presente, y por tanto, lo que debe hacerse es aplicar en la minuta los valores registrales de las fincas que le constan a la señora Registradora, como por otro lado queda clarísimo de la lectura del punto quinto de los fundamentos de derecho de la mencionada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Titulada base a aplicar.

La mencionada resolución, en su punto sexto adolece una contradicción con lo expresado en el punto quinto. Si bien la resolución primero habla de los valores registrales como valor para tomar de base para la minuta, posteriormente da la posibilidad a la registradora de tomar los valores que dicta el anexo I de la reiterada citada Orden, como base para el cálculo de la minuta. La Dirección General de los Registros y del Notariado comete un doble error en este punto por los siguientes motivos:

La citada orden se ha dictado para servir de base a dictámenes de peritos de la administración en sus propuestas de valoración, y si bien los valores publicados en las tablas del anexo I de la orden, no cabe duda que son objetivos, no es lo único que se tiene en cuenta a la hora de valorar la finca, pues existen también numerosos coeficientes correctores que son de aplicación, y que requieren de un juicio técnico para su correcta utilización, estos coeficientes no han sido aplicados por la señora registradora, ni se han tenido en cuenta tampoco en las argumentaciones de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, lo que esta conllevando a una aplicación parcial de la Orden mencionada. La Norma Primera del anexo II del arancel, establece en su punto segundo «cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada…»

Es decir, la propia Norma que rige sus aranceles ya especifica claramente el orden de prelación y cada uno de los datos objetivos documentados que son válidos para aplicar el arancel.

En este caso, el primer dato documentado, en orden de prelación que se considera objetivo, es el valor registral de la finca. Según la Ley de Tasas y Precios Públicos «únicamente pueden tenerse en cuenta como base los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquellos, los valores consignados por las partes en el correspondiente documento. Además, según la orden que se pretende aplicar para valorar una finca que ha sido vendida por la AEAT, dice expresamente en su artículo 1, punto 4H, que los precios de mercado no son de aplicación, ni por tanto la propia Orden, cuando el transmitente o adquirente sea una Administración Pública, y más aún, deja explicitado claramente en su artículo 5 punto d que en estos casos, no procede comprobación de valor alguna pues el precio pagado es el efectivamente el que figura en el documento.

En base a todo esto solicita se recalculen ambas facturas ahora nuevamente impugnadas, consignando en las bases de cancelación de embargo, los correspondientes valores declarados de cada una de las fincas, abonando la diferencia más los intereses devengados desde enero de 2012, y todo ello le sea remitido mediante giro postal, mensajería o entrega personal en su domicilio.

II

Doña María Belén Menéndez García, Registradora de la Propiedad de Illescas emite el correspondiente informe de fecha 2 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 2 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta:

Primero. El apartado «sexto.– Conclusión». De la referida resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dice literalmente que «la Registradora deberá fijar el tipo de cultivo de las fincas, y en tal caso deberá aplicar los valores objetivos que resultan de la Orden repetida (Orden 27 de enero de 2011, de la Consejería de Economía y Hacienda de Castilla La Mancha), y en su defecto se aplicarán los valores que ya constan en el Registro».

Segundo. Que de los libros del archivo a cargo de la Registradora, resulta: 1). Que la finca registral número 382 del municipio de Chozas de canales se corresponde con la referencia catastral 4506009000290000OB y 2). Que la finca registral número 922 del municipio de Chozas de Canales se corresponde con la referencia catastral 45056013000170000OM. Ambas referencias catastrales fueron aportadas por el recurrente al presentar para su inscripción la certificación del acta de adjudicación expedida por el secretario de la mesa de subasta de la Agencia Tributaria, Delegación de Toledo, don ....., con fecha 26 de octubre de 2011, con el visto bueno del presidente de la mesa.

3. Fijando el tipo de cultivo, tomó como bases para las nuevas facturas, las consignadas en «Fundamentos de Derecho, párrafo tercero del apartado cuarto.– Valoración efectuada» de la mencionada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que son para la finca registral número 382 del término municipal de Chozas de Canales 10.358,75 euros; y para la finca registral 922 del término municipal de Chozas de Canales 15.612,11 euros. En base a todo solicita la desestimación por hallarse las minutas giradas ajustadas a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ser en consecuencia éste el recurso procedente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de enero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 26 de febrero de 2013, según consta en el sello de Registro de Entrada de la Consejería de Economía y Hacienda y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2013.

En dicho escrito señala que el día 14 de enero de 2012 se le presentan dos facturas del Registro de la Propiedad de Illescas (Toledo) con número de factura 152 y 153, respectivamente, en el que se le cobran 47,234285 euros en cada una de ellas en concepto de cancelación de embargo, tomando como base 20.684,30 euros, cuando el valor registral de cada finca es 1551 euros y 2302 euros respectivamente, como ya acertadamente reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2012, en la que se estimó su recurso contra la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012.

El día 11 de diciembre de 2012, a consecuencia de que la Dirección General de los Registros y del Notariado estimara su recurso, recibe rectificación de las facturas impugnadas en su día, procediéndose por tanto a realizar unas nuevas facturas, contra las que ahora vuelve a recurrir, resultando de estas operaciones un saldo a su favor de 30,21 euros.

Señala el recurrente que la señora Registradora se niega a abonarle la citada cantidad, que en su día cobró indebidamente, mediante giro postal o transferencia bancaria, pretendiendo hacerle pasar por los costes de viajar a Illescas. Por tanto, solicita el reintegro de lo indebidamente cobrado, más los intereses legales que correspondan, por medio de giro postal a su domicilio.

En cuanto a la impugnación de la minuta, *estrictu sensu,* alega lo siguiente:

Primero: Que está de acuerdo, básicamente, con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado que estimó su anterior recurso, pero no fue tajante en la manera en la que la señora Registradora debía de realizar las nuevas facturas, dándole opción a hacerlo de dos maneras, una que le parece correcta y otra que no.

Segundo: La Norma Primera del anexo II del arancel ya especifica claramente el orden de prelación y cada uno de los datos objetivos documentados que son válidos para aplicar el arancel:

1.º Valor registral de la finca o derecho.
2.º Proporcional al comprobado de otros de análoga naturaleza y situación.
3.º Precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en la estimación del recurso señala que «deberá fijar el tipo de cultivo de las fincas, y en tal caso deberá aplicar los valores objetivos que resultan de la orden repetida, y en su defecto, se aplicaran los valores que ya constan en el Registro».

Es decir, la Dirección General de los Registros y del Notariado, le indica a la Registradora que puede acudir o al valor registral de la finca o derecho (orden de prelación uno) o bien el proporcional al comprobado de otros de análoga naturaleza y situación (orden de prelación dos) y es la señora Registradora la que decide saltarse las Normas del arancel y aplicar para su cálculo el sistema con segundo orden de prelación, en lugar del primero.

Pero además, en este caso en el que el vendedor de las fincas es una Administración Pública, la propia Orden citada dice expresamente, en su artículo 1, punto 4 *h),* que los precios medios de mercado no son de aplicación, ni por tanto, la propia Orden, cuando el transmitente o adquirente sea una Administración Pública, y, más aún deja explicitado claramente en su artículo 5 punto *d)* que en estos casos no procede comprobación de valor alguna pues el precio pagado es efectivamente el que figura en el documento.

Por tanto, para el caso concreto de estas fincas, ni siquiera se puede aplicar la Orden citada para valorarlas, y eso además sin tener en cuenta que la Registradora solo aplica unas tablas de la Orden, pero no tiene en cuenta otras consideraciones, como los coeficientes correctores que deben aplicarse (que también son parte de la Orden) ni el hecho de que las valoraciones que resultan de esta orden deben firmarse por un perito.

Es por todo ello que la Registradora debió aplicar el valor registral de la finca o derecho para calcular la base de sus honorarios.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que la cuestión no puede ser ya objeto de recurso, puesto que la cuestión fue resuelta por Resolución de 30 de octubre de 2012 y la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en Acuerdo de 19 de febrero de 2013, considera que la Registradora ha rectificado las minutas impugnadas siguiendo los criterios establecidos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Belén Menéndez García, Registradora de la Propiedad de Illescas número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013, la Registradora reitera la argumentación efectuada en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y señala que, a su juicio, las facturas recurridas se ajustan escrupu-

losamente a lo ordenado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Asimismo, indica que en ningún momento se ha negado a abonar lo que corresponda ni mucho menos ha exigido que ello deba hacerse en la oficina del Registro. Termina señalando que queda a la espera de que pueda determinarse exactamente el montante de la cantidad a devolver y de que el recurrente determine un número de cuenta bancaria para efectuar la transferencia oportuna.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011 y 30 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las facturas rectificadas se encuentran ajustadas a la Resolución de 30 de octubre de 2012, de este Centro Directivo, en cuanto a la determinación del valor de cada finca en una cancelación de embargo.

Segundo. Cuestión de fondo.

Como cuestión previa conviene recordar (Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, entre otras) que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Sentado lo anterior, como señala claramente la Resolución de 30 de octubre de 2012 «Para la determinación del valor de cada finca hemos de acudir a la Norma Primera del anexo II del arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga

naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (...).»

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha Norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados».

Aceptado por las partes que en el mandamiento de cancelación no consta valor fiscal comprobado ni valor declarado por las partes, se debe acudir, en primer lugar, para la determinación del valor, a los datos objetivos que consten documentados y no al valor registral de la finca o derecho, como señala el recurrente, al que sólo se acudirá en defecto del anterior.

En el presente caso la actuación de la Registradora ha sido correcta y ajustada a la Resolución de 30 de octubre de 2012 que señala que «Por tanto, la Registradora deberá fijar el tipo de cultivo de las fincas, y en tal caso deberá aplicar los valores objetivos que resulta de la Orden repetida y, en su defecto, se aplicarán los valores que ya constan en el Registro». Acreditado en el expediente el tipo de cultivo, esto es secano, con aportación de las certificaciones catastrales, la valoración se ha efectuado con arreglo a los datos objetivos que constan documentados, en el presente caso, la Orden de 27 de enero de 2011 de la Consejería de Economía y Hacienda de..., por la que se aprueban los precios medios en el mercado para bienes rústicos. Dicha Orden fija en su artículo primero los precios medios de las fincas rústicas y se recogen en el anexo I, correspondiendo a la calificación de «viñedo-secano» del término municipal de... de la provincia de ... la cantidad de 9.189 euros por hectárea, y a la calificación de «viñedo-regadío», la cantidad de 16.400 euros por hectárea.

De este modo, a la finca registral 382 le corresponde un valor de 10.358,75 euros, mientras que la registral 922, tiene un valor de 15.612,11 euros.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de julio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cáceres núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de enero de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna borrador de factura 2012/E 4605, girada por el Registro de la Propiedad de Cáceres núm. 1, por importe de 51,43 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007. También lo ha estimado así la Resolución de 24 de octubre de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

II

Don Enrique Rajoy Brey, Registrador de la Propiedad de Cáceres número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013.

En dicho informe establece que el borrador que se impugna es parte del total de la factura girada por razón de la inscripción de un auto de adjudicación. En un principio, se redactó un único borrador. No obstante, a solicitud del presentante y posteriormente, se

dividió en dos: uno correspondiente a los pagos que debería realizar el cesionario y otro que debería ser satisfecho por el adjudicatario y cedente.

Además, hay que tener en cuenta que, aunque la fecha del borrador es de 27 de diciembre y el recurso contra el mismo se interpone el 21 de enero, parece que habrían transcurrido 15 días desde su notificación. Por esta causa y porque resulta extraño que pueda impugnarse un borrador sin pagar previamente el importe debido, parece más lógico, que, antes de entrar en el fondo del recurso, se procediera al pago de la minuta lo que generaría la expedición de la factura correspondiente corriendo desde ese momento el plazo fijado reglamentariamente para su impugnación.

En cuanto a la cuestión de fondo planteada, manifiesta que en el supuesto que nos ocupa, también ha habido dos transmisiones y así se ha hecho constar en la inscripción practicada toda vez que, en el acto de la subasta que se celebró el 12 de septiembre de 2011, se adjudica la titularidad de la finca al rematante y, posteriormente, en uso de la facultad de ceder el remate, ésta cede el pleno dominio de la finca por comparecencia efectuada el día 4 de octubre de 2011. Por este motivo y de conformidad con el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, procede minutar por las dos transmisiones realizadas, la primera en los términos que dicho artículo regula y la segunda, con arreglo al artículo 2.1 de arancel de los Registradores.

La adquisición del derecho de dominio sobre el bien es consecuencia de la aprobación del acto de remate a favor del adjudicatario que, aún siendo el ejecutante, está obligado a consignar la diferencia entre el importe de la deuda reclamada y el precio de subasta en el plazo de 20 días desde dicha aprobación según el artículo 670.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, un plazo que, en el supuesto presente, transcurrió por lo que si hubiera habido diferencia habría estado obligado a efectuar dicha consignación. En consecuencia, es evidente que en este supuesto el precio había sido pagado, la titularidad del bien atribuida al ejecutante y el bien puesto a su disposición por lo que es innegable que había adquirido la propiedad. Esta conclusión es tanto más evidente cuanto que, seguidamente, cede el derecho a un tercero y malamente podría llevar a efecto tal cesión si no ostentara su titularidad.

A la vista del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que se regula el supuesto de hecho que se estudia, se podría aceptar que la base sobre la que habría de calcularse el importe de los honorarios correspondientes a la primera transmisión es el precio de la subasta. Sin embargo, la minutación de la cesión debería realizarse sobre el valor fiscal que es el que, a su vez, debería tomarse de base para el cálculo de los honorarios de Registro de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, que le da preferencia sobre el valor consignado por las partes. Esta disparidad de bases fiscales demuestra la existencia de una doble transmisión y, si se refiere a este caso, nos encontramos con que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de la Comunidad Autónoma Extremeña publicado con fecha 22 de diciembre de 2011, el valor fiscal es el catastral multiplicado por un coeficiente corrector de 3,18 es decir, que dado que en este supuesto el valor catastral es de 42.099,28 euros, el valor que, a efectos fiscales, debería haberse tomado como base sería el de 133.875,71.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por

cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Rajoy Brey, Registrador de la Propiedad de Cáceres número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de abril de 2013 que tiene entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 15 de abril de 2013 reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

El Registrador también señala que la afirmación del recurrente en el sentido de que debe considerarse que hay una única transmisión resulta contradicha por él mismo en los fundamentos que cita. Así, al recoger las consideraciones de la Sentencia de 5 de julio de 2005 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, alude a que éste entiende que al cesionario se le «transmite un derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa». Por tanto admite que hay dos transmisiones aunque considera que en una, se transmite el derecho de propiedad y, en otra, el de adquirir ese derecho. Ahora bien, ¿podría el cedente efectuar esa transmisión del derecho a adquirir si no fuera titular del mismo? A ello responde el Registrador que no. Nadie puede transferir lo que no es suyo. Por tanto, si se inscribe previamente ese derecho a su favor tampoco cabría inscribir el derecho de propiedad a favor del cesionario por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El recurrente considera que se trata de un derecho «personalísimo», es decir, personal que, en consecuencia, no debe inscribirse, pero, ¿es realmente un derecho personal el derecho a adquirir una cosa? Si fuera así, ¿por qué se inscribe el derecho de opción de compra? Debe pensarse que en este supuesto hay también un plazo para ceder así como un precio de remate que deberá satisfacerse en los términos establecidos en la ley. El derecho personal no se define por su titularidad, como el recurrente parece dar a entender, que siempre es una persona sino por su carácter obligacional, porque genera una obligación personal que alguien debe cumplir.

Además de la circunstancia de que el propio recurrente admite que hay dos transmisiones de inscripción necesaria en el procedimiento, aunque considera que tienen objeto diferente, ocurre que la interpretación del arancel de los Registradores de la Propiedad debe basarse en lo que dicen las normas fiscales pues se trata de un precio fijado por el Estado. La base que ha de tomarse es siempre fiscal y sólo en caso de imposibilidad cabe acudir a otras. Y el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es claro al respecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el

derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que «la intervención de un rematante en una subasta judicial «a calidad de ceder el remate a un tercero» es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará» *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa

judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del

artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio».

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de julio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 5235, girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 1 por importe de 52,18 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado por fax minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial derivada de procedimiento de ejecución hipotecaria, donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concor-

dantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión –el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo estiman las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional de 8 de marzo de 2007. Y así lo ha estimado la Resolución de 24 de octubre de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

II

Don Juan José Ortín Caballé, Registrador de la Propiedad de Lleida número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que, en cuanto a la calificación de las operaciones realizadas a consecuencia de la cesión de remate, siguiendo lo preceptuado en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al que cabe remitirse analógicamente, si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, de cederlo a tercero en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas, una al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.

Por otra parte, la misma Ley Hipotecaria, en su artículo 107.12, consagra de forma especial como derecho real inscribible el derecho de remate.

En el presente caso, se está ante una subasta celebrada en fecha cierta, 12 de abril de 2012, en que se adjudicó la finca a la ejecutante por cantidad superior al sesenta por ciento del valor de tasación, y en fecha posterior, 19 de julio de 2012, cedió el remate al cesionario del mismo, lo que, de conformidad con lo manifestado anteriormente y de acuerdo también con la Resolución de fecha 6 de noviembre de 2012 la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se han producido dos transmisiones perfectamente diferenciadas, y que han sido objeto de reflejo en la correspondientes inscripción.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y

por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan José Ortín Caballé, Registrador de la Propiedad de Lleida número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de abril de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de abril de 2013, el Registradora manifiesta que habiendo tenido conocimiento de la Resolución de 20 de marzo de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se allana a la solicitud del recurrente y procede a rectificar la minuta de honorarios objeto del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostuvo en la fase de impugnación de la minuta que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

En su escrito de 12 de abril de 2013, remitido a este Centro Directivo, el Registrador se allana a la solicitud del recurrente.

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atri-

buirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales

debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de julio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lleida número 4 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 96, girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 4 por importe de 80,56 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado por fax minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial derivada de procedimiento de ejecución hipotecaria, donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo estiman las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional de 8 de marzo de 2007. Y así lo ha estimado la Resolución de 24 de octubre de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

II

Doña M.ª Eugenia Rubies Farré, Registradora de la Propiedad de Lleida núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que, en cuanto a la calificación de las operaciones realizadas a consecuencia de la cesión de remate, siguiendo lo preceptuado en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al que cabe remitirse analógicamente, si la enajenación tuviera lugar en subasta

judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, de cederlo a tercero en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas, una al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.

Por otra parte, la misma Ley Hipotecaria, en su artículo 107.12, consagra de forma especial como derecho real inscribible el derecho de remate.

En el presente caso, se está ante una subasta celebrada en fecha cierta, 12 de abril de 2012, en que se adjudicó la finca a la ejecutante por cantidad superior al sesenta por ciento del valor de tasación, y en fecha posterior, 19 de julio de 2012, cedió el remate al cesionario del mismo, lo que, de conformidad con lo manifestado anteriormente y de acuerdo también con la Resolución de fecha 6 de noviembre de 2012 la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se han producido dos transmisiones perfectamente diferenciadas, y que han sido objeto de reflejo en la correspondientes inscripción.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único

objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Eugenia Rubies Farré, Registradora de la Propiedad de Lleida número 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de abril de 2013, la Registradora manifiesta que habiendo tenido conocimiento de la Resolución de 20 de marzo de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se allana a la solicitud del recurrente y procede a rectificar la minuta de honorarios objeto del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. La Registradora de la Propiedad sostuvo en la fase de impugnación de la minuta que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

En su escrito de 12 de abril de 2013, remitido a este Centro Directivo, la Registradora se allana a la solicitud del recurrente.

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un

tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reite-

rada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de

que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defen-

diendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de julio de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de diciembre de 2012 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna borrador de factura 344, girada por el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, por importe de 259,82 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007.

II

Doña Patricia Pastor Nicolás, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso se practican dos transmisiones diferenciadas: adjudicación el 23 de noviembre de 2011 al ejecutante y cesión del remate el 2 de diciembre de 2011 al cesionario, aprobado, por el Juez pero en nueva comparecencia.

Por tanto, estima correcta la minutación de ambas transmisiones, si bien la primera con los honorarios reducidos al 50% por aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Distinto sería que el derecho de cesión del remate se hubiera ejercitado en el mismo acto de la subasta, en cuyo caso se entendería efectuada una sola transmisión, analógicamente al supuesto contemplado en materia tributaria en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 22 de enero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la

Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 12 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de abril de 2013, para

que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la LH, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que,

transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al dis-

poner que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de julio de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna la factura número 147, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44 por importe de 71,33 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado por fax minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial derivada de procedimiento de ejecución hipotecaria, donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo estiman las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional de 8 de marzo de 2007. Y así lo ha estimado la Resolución de 24 de octubre de 2012 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

II

Don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de febrero de 2013.

En dicho informe manifiesta que hay una primera transmisión en ejercicio de los privilegios reconocidos *prima facie* al acreedor ejecutante, en cuya virtud este acreedor ejecutante adquiere directamente, en este procedimiento de venta forzosa, de su deudor o del hipotecante no deudor. Esta transmisión trae causa del negocio jurídico asegurado con la hipoteca que se ejecuta, como garantía accesoria del cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquel –normalmente, un préstamo– y permite al acreedor ejecutante hacer suyo el pleno dominio o cualquier otro derecho hipotecado, previa la acreditación del incumplimiento de aquellas obligaciones por parte de quien venía obligado a su prestación. Pero tal privilegio se reconoce solo a favor del acreedor ejecutante, si su ejercicio se lleva a cabo en las condiciones que se producen en el presente expediente (adjudicación por el 60% del valor de tasación previamente pactado y, en todo caso, también aceptado por ese acreedor ejecutante), puesto que es él el único que puede adquirir en esas condiciones, dada su relación con el deudor o con el hipotecante incumplidor.

Hay una segunda transmisión, en cuya virtud, el acreedor ejecutante cede el remate a favor de un tercero, por él designado, que debe prestar su consentimiento a esa cesión –y sólo a esa cesión– y que, por lo tanto, adquiere del acreedor ejecutante, pues nunca puede adquirir del deudor o hipotecante ejecutado, con quien no le vincula ningún tipo de relación jurídica.

Y al existir estas dos transmisiones, se produce el devengo de honorarios por cada una de ellas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 12 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 5 de abril de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid número 44, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de mayo de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2013, el Registrador se reitera íntegramente en el informe remitido al Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso,

en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.»

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 13 de marzo de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: "Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos

o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del precio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación

en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio".»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de julio de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de enero de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», impugna borrador de factura 35, girada por el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat núm. 7, por importe de 92,30 euros.

El recurrente señala en su escrito que se le ha notificado la minuta de honorarios por la inscripción de la adjudicación judicial donde se aplica el arancel como si de dos transmisiones se tratase ya que aplica el arancel para la adjudicación provisional al ejecutante y también a la adjudicación definitiva al cesionario.

No está conforme con la citada minuta por lo que motiva y fundamenta la impugnación de la misma en la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil artículo 647.3 y concordantes; donde se concede únicamente al ejecutante, siempre que sea él el adjudicatario, la facultad de ceder el remate a un tercero que pasa a ser mejor postor de la subasta y por lo tanto comprador.

La transmisión operada en la adjudicación judicial se realiza dentro del mismo procedimiento judicial (unidad de acto) y es una fuente de evitar el ejecutante una transmisión patrimonial, con el inherente ahorro económico que conlleva.

Por la inscripción registral de la única adjudicación judicial ordenada por el Juez en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, el Registrador no debiera aplicar el arancel por dos conceptos de transmisión– el de adjudicación al ejecutante y el de cesión en remate al tercero–. Así lo viene declarando, entre otras, las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de fecha 5 de julio de 2005 y la de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de fecha 8 de marzo de 2007. Y así lo estima también la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 24 de octubre de 2012.

II

Doña Adelaida Sánchez Rus, Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que la adjudicación y la cesión de remate han de considerarse como dos operaciones separadas lo que conlleva la aparición de un doble concepto minutable.

Es irrelevante a estos efectos que ambos actos se reflejen en la misma inscripción. El supuesto encuentra un exacto encaje en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

La Registradora señala que las sentencias citadas por el recurrente se refieren estrictamente a cuestiones de índole tributaria por lo que no resultan de aplicación a la cuestión debatida.

Destaca, no obstante, que en todas ellas se pone de manifiesto que las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión del remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, «…según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión…»

Estos razonamientos ponen de relieve que nos encontramos ante dos series de relaciones jurídicas diferenciadas– las que derivan del negocio de cesión y de la adjudicación en el marco de un procedimiento judicial, respectivamente–, cada una de ellas con fisonomía propia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 12 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de febrero de 2013, el recurrente señala:

1. La ejecución es directa de los bienes del deudor a favor del adjudicatario final. La adjudicación judicial y la cesión del remate no son dos negocios jurídicos distintos.

La doctrina y la jurisprudencia configuran la cesión en remate como un «contrato procesal para persona que se designará», donde uno de los contratantes-cedente se reserva la facultad de designar a tercera persona para que ocupe su posición en la relación contractual-adjudicación-siendo necesario que dicha designa se realice en el plazo señalado por la Ley (20 días del artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en el seno del procedimiento de ejecución.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, en la cesión en remate no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Como también recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, definible como acto procesal por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

También es importante reseñar que la cesión en remate se desarrolla como un acto procesal, propio y perteneciente al ámbito de la subasta judicial, al extremo que el auto de adjudicación se expide a favor del cesionario, pues éste y no el cedente/ejecutante adquiere el dominio de la finca subastada, siendo ese derecho, el de adjudicación en subasta, el único objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; derecho que trae causa de la ejecución directa y forzosa del bien subastado propiedad del deudor.

2. Intrascendencia e innecesariedad de reflejar en el acta de la inscripción registral la presunta «doble transmisión», por no tratarse de un supuesto de tracto abreviado y no haberse dispuesto en el decreto judicial dicha transmisión como título de adquisición inscribible.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 19 de marzo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2013.

En dicho escrito considera que la resolución que se apela acuerda correcta la actuación del Registrador al minutar por la inscripción de una adjudicación judicial, operada por cesión en remate, como si se hubiesen realizado dos transmisiones en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria; es decir minuta por la adjudicación judicial al cedente y por la cesión del remate al cesionario, como si se tratase de dos títulos de dominio o adquisición independientes y entrelazados entre sí.

Entiende que el planteamiento de la cuestión de fondo de la resolución impugnada, es insuficiente e incompleto. Insuficiente porque no todas las transmisiones son objeto de inscripción. Incompleto porque también omite y confunde en los trámites procesales necesarios al supuesto fáctico que culmina en la adjudicación judicial por cesión en el remate.

La redacción del artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales transgrede la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil pues el artículo 671 prohíbe al ejecutante concurrir a la subasta sin ningún postor, posibilitando al ejecutante pedir la adjudicación de los bienes a calidad de ceder a tercero. Y el citado artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se refiere impropiamente a la figura del «postor» cuando en realidad debe referirse a la figura del ejecutante.

El recurrente considera que una interpretación razonada y razonable de la cuestión invitan a entender que el acto procesal donde puede manifestar la ejecutante, en el supuesto del artículo 647.2 en relación al 671 Ley de Enjuiciamiento Civil, su decisión (postura o licitación) es en su escrito al Juzgado donde solicita la adjudicación de la finca a calidad de ceder el remate a tercero; manifestación que se hace en el momento procesal oportuno y en todos los casos simultáneamente a la adjudicación.

Como sostiene la doctrina y Jurisprudencia del Tribunal Supremo, aplicable al presente supuesto, en la cesión en remate, no existe otro negocio jurídico o transmisión sino una simple actuación procesal por la que el titular del remate, aprobado judicialmente, transfiere dicha cualidad a un tercero con anterioridad a la adjudicación definitiva sin que el cesionario haya de pagar más que el precio del remate.

Y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremos, Sala 3.ª de fecha 5 de julio de 2005, la cesión de remate, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido), en realidad lo único que se transmite al cesionario es el derecho a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta.

Sostiene, por último, que es intrascendente e innecesario que el Registrador refleje en el acta de inscripción que la finca ha sido adjudicada a la ejecutante como si se tratase de un supuesto de tracto abreviado; manifestación que en todo caso es incierta o inexacta pues la ejecutante sólo cede a la cesionaria el derecho a adquirir la cosa, pues aún no se ha adquirido. Ese derecho, el de adquisición del cesionario, es el único que dispone el Juez se ha materializado en el ámbito del proceso, mediante la adjudicación judicial forzosa y directa de los bienes del deudor.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Adelaida Sánchez Rus, Registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y señala que la Resolución del Colegio de Registradores apunta un argumento normativo de especial interés. Éste se refiere a la tributación a la que están sometidas las cesiones de remate, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Acto Jurídicos Documentados y recoge el artículo 20 del

Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Acto Jurídicos Documentados. Y en el mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Baleares de 3 de marzo de 2000.

La Registradora indica que en el presente caso la cesión no se ha realizado en el acto de la subasta y ha de considerarse que existen dos transmisiones patrimoniales y, en consecuencia, dos operaciones registrales diferentes, tal y como se reflejó en la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2013 y 5 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la forma de minutar una cesión de remate en una adjudicación como consecuencia de una ejecución hipotecaria. En concreto si debe minutarse como dos transmisiones, o sólo como una.

Segundo. Posiciones jurídicas.

En el Recurso de apelación:

1. El Registrador de la Propiedad sostiene que existen dos transmisiones, siendo aplicable por analogía, el artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que dispone: «Artículo 20. Subastas a condición de ceder. Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél».

2. El recurrente, invocando los artículos 647.2 y 3 y 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo, sostiene que debe considerarse una sola transmisión.

3. Por su parte, la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, ha mantenido, en Acuerdos de distintos recursos de impugnación de honorarios, posturas diferentes. Así:

– En el Acuerdo de fecha 6 de marzo de 2013, recurrido en el presente expediente, se adopta la postura de considerar que existen dos transmisiones.

– Por el contrario, en Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2012, se mantuvo la postura contraria, esto es, considerar que existe una única transmisión.

Tercero. Naturaleza civil de la cesión de remate.

Previo al tratamiento fiscal de la cesión de remate, en necesario fijar su naturaleza desde el punto de vista civil. Y es en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª de 5 de julio de 2005, donde se determina con claridad la naturaleza personal del derecho de cesión del remate. Así:

«II. Concepto y naturaleza jurídica de la cesión de remate.

Por otra parte, y como se ha venido entendiendo por la doctrina y por la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, la cesión de remate, figura muy arraigada en nuestro proceso de ejecución, y definible como el acto procesal, público y solemne, por el que el rematante transmite a un tercero el derecho subjetivo a adquirir la cosa subastada en un proceso, no genera, sin más, la traslación de la cosa subastada y rematada (pues aún no se ha adquirido); en realidad, lo único que se transmite al cesionario es el derecho (único ostentado por el rematante, ejecutante o no) a adquirir la cosa, mediante la aceptación coetánea o sucesiva de la cesión, por el precio ofrecido en la subasta. Dicha cesión, al materializarse dentro de un proceso y producir efectos procesales, es, pues, un contrato típico procesal, que exige, para su validez, que las dos partes interesadas (el rematante cedente y el cesionario) tengan capacidad negocial para adquirir la cosa subastada; y las Leyes 34/1984 y 19/1986, antes citadas, subsanando las imprecisiones y omisiones anteriores de la LECiv y de la Ley Hipotecaria, especifican la forma de realizar la cesión (comparecencia ante el Juzgado) y la necesidad de que el cesionario la acepte y el plazo durante el cual puede efectuarse (previa o simultáneamente al pago del precio).

Su fundamento se halla en que, siendo el remate un derecho subjetivo, nuestro ordenamiento permite la transmisibilidad de esa clase de derechos. Y su ventaja es tanto el permitir licitar en interés de terceros sin tener poder en forma de ellos como, sobre todo, el obtener el beneficio fiscal de evitar el pago de dos adquisiciones.

La naturaleza de la cesión de remate a tercero la explicita la sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo de 18 de febrero de 1994, al señalar que "la intervención de un rematante en una subasta judicial 'a calidad de ceder el remate a un tercero' es una aplicación concreta, en nuestro Derecho Positivo, del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designará" *(per persona nominanda)*, que consiste en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de

dicha tercera persona (que en ningún caso puede relegarse a tiempo indefinido o *sine die)* se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, (cuando dicha figura o modalidad contractual se encuentre legalmente regulada, como aquí ocurre) de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación *(electio)* de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado.

III. Existencia de una sola transmisión en el supuesto de cesión del remate.

Hemos de partir, por tanto, del hecho de que la cesión de remate se encuadra dentro de la misma subasta judicial, hasta el punto que el auto de adjudicación se hace a favor del cesionario y no de la entidad financiera, por lo que no es del todo cierto que el cesionario sea una persona ajena al procedimiento de ejecución. En efecto, esta Sección y Sala tiene declarado de forma reiterada que la transmisión del dominio de la finca tiene lugar al tiempo del auto de adjudicación de la misma a los cesionarios del remate.

En efecto, en sentencia, tomada como modelo, de 15 de julio de 1991, se afirma ya que: «Frente a la tesis iusprivatista de la enajenación forzosa judicial, para la que dicha enajenación se plasma en el acto complejo de la subasta judicial y la transmisión del dominio se opera en la fase posterior del otorgamiento de la escritura pública o del auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate, mediante la *traditio ficta,* en aplicación de la teoría civil del título y el modo, la tesis procesalista, que se acepta por la Sala, convierte el acto judicial de la aprobación del remate (acta y/o resolución complementaria) en el eje central de todo el mecanismo procedimental conducente a la enajenación, de modo que el embargo, la tasación y subasta, por un lado, y el pago del precio, la liquidación o asunción de cargas y la entrega de bienes, por otro, son más bien, respectivamente, presupuestos o condiciones de ese acto o resolución, que determinan, como tales, la validez o eficacia del mismo.

Siendo así que, aparentemente, a consecuencia de la concepción iusprivatista que formalmente latía en la LECiv de 1881 (supletoria, en cierto aspecto, de la Ley Hipotecaria, los efectos traslativos del dominio, que sólo pueden vincularse al acto judicial que los causa y actualiza u opera, parecían atribuirse, en el plano de su efectividad real –antes de la reforma introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril–, al momento posterior del pago total del precio y de la *traditio* de la cosa enajenada, resulta evidente que estos «posterior» constituyen una verdadera y propia condición procesal; esta condición, de efectos análogos a los de la condición suspensiva del Código Civil, se infiere, sobre todo, del artículo 1533 de la citada LECiv. pues los artículos 1509 y 1514 (en la versión anterior a la de la Ley 10/1992) se limitan a describir el orden de los distintos elementos que integran el acto complejo de la enajenación forzosa (declaración de la voluntad judicial, consignación del pre-

cio, liquidación o asunción de cargas –si se trata de inmuebles– y entrega o escritura de venta de la cosa enajenada) y es el 1533 el que permite, *a sensu contrario,* fijar el momento de la transmisión, confirmatoria o formal, al disponer que la tercería de dominio sólo será admisible antes de que se consuma la venta o se otorgue la escritura.

El otorgamiento de la escritura (o, en el caso del proceso judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria –e, incluso, en la LECiv después de la reforma generada en la misma por la Ley 10/1992–, el auto final confirmatorio de la resolución inicial por la que se aprueba el remate constituye, pues, una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa; condición que no es resolutoria, sino suspensiva, de naturaleza análoga a la civil de tal carácter y regulada por el artículo 1114 del Código Civil, con la secuela de que, en principio, la adquisición de los derechos dependerá del acontecimiento integrante de la condición (en nuestro caso, la consignación del precio y la entrega *ficta* de la cosa), pero con el resultado definitivo de que, realizados estos dos actos, se entiende que el rematante adquirió el dominio de lo adquirido desde el día del acta o resolución judicial aprobatoria del remate, ya que los efectos de la ubicación condicional de dar, una vez cumplida la condición, se retrotraen al día de la constitución de aquélla, a tenor del artículo 1120 del Código citado. Y esto es así porque la LECiv, en su redacción original, al partir del principio civilista de que los actos de transmisión del dominio inmobiliario debían documentarse, en coordinación con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (actual artículo 3 de la misma), entendió, en sus artículos 1514 y 1533, que la enajenación forzosa judicial sólo podía llevarse a cabo por medio de tal clase de documentos, con olvido de que hay otros susceptibles de instrumentalizar válida y eficazmente los actos traslativos del dominio y de que el acta o resolución judicial aprobatoria del remate reúne, por sí sola, todos los condicionantes necesarios, por su estructura formal, por las personas intervinientes y por su contenido material, para la plasmación en ese acto jurisdiccional de los dos elementos que, en el plano iusprivatista, integran el título y el modo de la adquisición del dominio.»

El argumento de la aplicación analógica del artículo 20 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, tampoco es concluyente. La perspectiva fiscal no siempre coincide con la civil. Y, sin duda, en el caso de la minutación de los asientos registrales debe primar la naturaleza civil de lo que se inscribe. Pero es que en el caso presente, la calificación fiscal de la cesión del remate, tampoco es uniforme en todos los impuestos. Así la Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6.ª de 8 de marzo de 2007, que cita la anteriormente transcrita en parte, resuelve:

«Séptimo.

De cuanto queda expuesto resulta la estimación parcial del recurso en el único extremo relativo a la exención del IVA en los ejercicios litigiosos de las

cantidades percibidas como sobreprecio como consecuencia de las cesiones de remate de inmuebles adjudicados a la entidad actora como consecuencia del impago de créditos hipotecarios.»

Fundándolo en lo siguiente:

«IV. Existencia de sobreprecio en las cesiones de remate.

Por otra parte, aunque las entidades acreedoras financieras pueden recibir por la cesión de remate, al margen del propio precio de remate, determinadas cantidades, según acuerdo externo al procedimiento judicial entre el acreedor y el adjudicatario definitivo, en cuyo caso el valor de la operación efectuada entre el cedente y el cesionario no coincide con el de adjudicación, puesto que el precio de la subasta no será más que una parte de la contraprestación, de la que también forma parte el precio de la cesión, desde el momento que el importe se aplica íntegramente al préstamo que motivó la ejecución de la garantía, y no supera a la deuda pendiente, la entidad financiera está defendiendo un mejor precio del inmueble ejecutado, con el fin de que las pérdidas inherentes al préstamo sean las mínimas posibles.»

Cuarto. Conclusión.

En conclusión, en la inscripción de una adjudicación como consecuencia de ejecución hipotecaria en la que ha existido una cesión de remate –realizada conforme a las normas procesales aplicables–, sólo procede minutar una transmisión de dominio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Bruc Consulting, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de julio de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna la factura número 1111, por un importe de 94,47 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2.

En su escrito el recurrente recoge literalmente la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

A continuación manifiesta que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Instrucción de 31 de mayo de 2012, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, ha interpretado que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación, dado que en dicho momento el capital pendiente es cero. Por esta razón, el recurrente entiende que ésta ha de ser la base sobre la que se ha de aplicar el arancel.

Sin embargo, en la citada minuta no se ha aplicado esta Instrucción al considerar que el capital inscrito al que se refiere la norma ha de ser el inicialmente solicitado.

El recurrente estima que a falta de un criterio jurisprudencial resulta de aplicación la interpretación mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

II

Don Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de enero de 2013.

En su informe el Registrador considera errónea la interpretación que hace el recurrente de la normativa aplicable. Frente a la disparidad de criterios interpretativos a que dio lugar el artículo 8 de la Ley de Subrogación y Novación de Préstamos Hipotecarios, tras la reforma operada por al Ley de 7 de diciembre de 2007, las Disposiciones adicionales segundas del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, aclaran y disipan toda duda en torno a la forma de minutación de la cancelación de hipoteca.

La Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, en su punto segundo, hace constar que para las operaciones de novación, subrogación y cancelación la base es del 60% del capital inscrito. A continuación, y para las cancelaciones de hipoteca, señala: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación».

Dada la claridad interpretativa de la norma, el Centro Directivo no hace más que reiterar el contenido de la misma. Nada tiene que ver el concepto de «capital pendiente de amortización» a que se refiere el artículo 8 citado, que es lo que parece querer seguir aplicando el recurrente, con capital inscrito a que hace referencia la disposición adicional segunda.

Por todo ello, en el momento de confeccionar la minuta se aplicó una reducción a la base de un 40% y se aplicó el 2.2, con la reducción del 5% impuesto por el Real Decreto-ley 8/2010 y el Real Decreto 1612/2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de febrero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el 18 de febrero de 2013, el recurrente solicita la reconsideración y estudio de los argumentos esgrimidos en el primer escrito presentado, reiterándose, por tanto, en los argumentos ya expuesto.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Delgado Juega, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2013, el Registrador se remite a las alegaciones que figuraron en el informe que remitió al Colegio de Registradores y cuya copia adjunta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, convertido en Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación se practicó en fecha posterior al 12 de mayo de 2012, por lo que le es plenamente de aplicación el Real Decreto-ley.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido tras-

paso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de julio de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de noviembre de 2012, presentado en el Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, Subdelegación del Gobierno en Granada el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de noviembre de 2012, don ....., impugna la factura número 2428, por un importe de 620,80 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

El recurrente manifiesta que la escritura que motivó la minuta era aclaratoria de otra ya presentada en el mismo Registro y tan sólo se limita a dar nombre a una calle que era

elemento común y que el Ayuntamiento ahora ha nominado. Ello se acredita en el Acta de la Comunidad que es el origen de la escritura aclaratoria y sin contenido económico.

En la minuta se da como valor del documento 493.887,42 euros, cuando en otra escritura igual y con idéntico contenido se da un valor de 137.932,28 euros, con lo que se pone de manifiesto la arbitrariedad en la valoración con la que muestra su disconformidad. Presenta así mismo dos recibos del IBI de la finca afectada y de la otra finca de los que resulta una diferencia de valoración catastral mínima.

También hace constar que la inscripción de una escritura aclaratoria de denominación de linderos o de modificación de los mismos no debe o puede valorarse como la totalidad del bien objeto de la inscripción.

Y también pone de manifiesto que no se le aclara por qué en la minuta se aplica dos veces la inscripción

II

Doña M.ª Cristina Palma López, Registradora de la Propiedad de Almuñécar, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de noviembre de 2012.

En su informe la Registradora manifiesta, en primer lugar, que el recurso se interpone fuera de plazo.

En segundo lugar, entrando al fondo del asunto, fundamenta la determinación de la base aplicable teniendo en cuenta que en el documento presentado a inscripción no se contienen valores declarados. El Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad («BOE» 28-11-89) fija un orden de prelación entre los criterios contenidos en la misma. Así, en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el documento, se acude a una serie de criterios cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados, ahora bien, este segundo grupo de criterios que ocupan el tercer lugar en el orden de prelación establecido por la norma, no guardan entre sí preferencia ninguna, siendo el Registrador, en función de las circunstancias de la inscripción concreta, de los datos de que dispone cada supuesto y de la documentación presentada en cada caso, a quien compete la elección, ya que este tercer grupo de criterios se encuentran en igualdad de rango; todo ello en base a la norma primera del anexo II en su apartado 2.

La Registradora manifiesta que uno de esos datos objetivos que resultan documentados es el valor catastral multiplicado por el correspondiente coeficiente corrector de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, que viene a establecer «1. Para efectuar la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Agencia Tributaria de Andalucía podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria conforme a lo dispuesto en los siguientes apartados. 2. Cuando se utilice el medio referido en el artículo 57.1.*b)* de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el valor real de los bienes Inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal. A tal efecto, al valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa regu-

ladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores.

Por Orden de la Consejería competente en materia de Hacienda se publicarán anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención. La Orden del año anterior se considerará automáticamente prorrogada, en todos sus términos, hasta la aprobación de la nueva».

Para el año 2012 se publica el 21 de febrero la Orden de 10 de febrero de 2012, por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, en la que se establece un coeficiente corrector del 3,50 para el municipio de Almuñécar.

Siendo el valor catastral para el ejercicio 2012 de 135973,65, al multiplicarlo por 3,50 da como resultado la base expresada en la minuta de 475.907,78 euros.

En tercer lugar, la Registradora concreta el concepto material por el que se minuta, de conformidad con el objeto de la inscripción.

Manifiesta que el recurrente dice que se trata de una escritura que se limita a dar nombre a una calle pero esta afirmación no es cierta, ya que como se indica en la certificación del acta de la comunidad, emitida por el mismo recurrente, que es además el secretario de la Comunidad, se aprueba por unanimidad en la Junta de 13 de diciembre de 2011, sin oposición alguna una vez que han transcurrido 30 días desde su notificación, «Modificación título Constitutivo, Linderos Escritura Pública»; por ello se sigue el trámite del artículo 17 de la Ley de la Propiedad Horizontal, para cuando se trata de modificar el título constitutivo. Ese era el objeto del documento y de la inscripción.

La descripción de las fincas sobre las que van a recaer los distintos derechos objeto de inscripción son requisitos fundamentales de ésta, de conformidad con el principio de especialidad registral y de lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario y 8.4 de la Ley Hipotecaria y uno de los elementos del título constitutivo de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En cuarto lugar, determina la Registradora en su Informe el número de asientos de inscripción que se practican. Como indica el recurrente se minutan dos inscripciones con la misma base. La razón es que efectivamente se producen dos. Una en el folio de la finca que se rectifica y otra en el folio de la finca matriz, ya que la rectificación de un elemento, conlleva la rectificación en la inscripción de la división horizontal. La base aplicada en la inscripción de la finca matriz es el valor del elemento independiente afectado de conformidad con el criterio de la proporcionalidad que debe presidir la aplicación del arancel, según tiene declarado entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2010, de ahí la igualdad de base. Según Resolución del Colegio de 9 de julio de 2003, de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero de 2002, se desprende que la base arancelaria del concepto «modificación de propiedad horizontal» debe estar configurada por el valor de los elementos afectados por la modificación, en este caso el valor del elemento privativo modificado por la rectificación, evitando así la minutación por el valor de la totalidad de la propiedad horizontal, por la que ya se habrá cobrado al inscribir su constitución, suprimiéndose, en suma, una duplicidad parcial de cobro. Debe recordarse que en cuanto a la base arancelaria, es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el valor que sirve de base para la determinación de los honorarios correspondientes a la inscripción realizada, es el valor del bien o derecho objeto del derecho, acto o negocio jurídico, pero siempre en conexión directa con el concreto hecho, acto o negocio jurídico inscrito. Aplicando la precisión anterior al recurso planteado, resulta que el negocio jurí-

dico inscrito es el de modificación de propiedad horizontal, pero que tal modificación, en su cuantía arancelaria, debe limitarse al valor del elemento afectado en la rectificación del título constitutivo de, por ser ese límite el resultante de conectar el negocio jurídico con el valor del bien sobre el que aquél recae.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de diciembre de 2012, con entrada en el Colegio de Registradores el 7 de diciembre de 2012, el recurrente alega, en cuanto a la extemporaneidad, que el escrito fue presentado el 5 de noviembre de 2012 ante un Organismo de la Administración de acuerdo con la Ley 30/1992.

En cuanto a la base que toma en consideración el Registrador para la minuta, parte del valor catastral y lo multiplica por el coeficiente indicado por la Junta de Andalucía para las transmisiones o Actos Jurídicos.

Por el propio Registrador en una escritura que contiene un acto idéntico al que minuta y se recurre, admite un valor diametralmente contrario, pues es evidente que en el momento económico actual, el valor resultante de las normas de valoración de la Junta de Andalucía están totalmente desfasados.

Un mismo Organismo, en este caso, no puede ir contra sus propios actos, pues de hacerlo entraría en el campo de lo discrecional, extremo que no es posible cuando la norma legal no lo permita.

La realidad del contenido de la escritura es el dar nombre a una calle, pues el conjunto sigue siendo una Comunidad tumbada y no se cambian por ningún concepto las cuotas de participación ni cualquier otro extremo distinto de título constitutivo.

Como consecuencia de lo anterior no debe producirse una doble minutación por doble inscripción.

Asimismo, mantiene el criterio de que se trata de un documento sin contenido económico, como ya lo consideró el Notario al minutar y la Junta de Andalucía cuando se presenta una copia de la escritura para la liquidación de actos jurídicos documentados.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto al número de asientos practicados.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que el presente recurso se limita a la valoración que se da al documento objeto del recurso anterior y que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores estima que la Registradora ha realizado correctamente.

Señala también que en el presente caso no hay valor comprobado fiscalmente y las partes consignaron en el documento valor cero como consta en la declaración ante la Delegación de Granada de la Consejería de Hacienda. Además en una escritura de análoga naturaleza o situación, inscribió una escritura con anterioridad a la suya que la valora en 137.932,28 euros y en la suya de igual naturaleza o situación lo hace en 475.907,78 euros.

El recurrente indica que en la resolución recurrida se cita la Resolución de 9 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que recoge como requisito necesario que para utilizar uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, dado que si no se hiciera, supondría una actuación discrecional del registrador, bajo la apariencia ficticia de un acto de la administración tributaria.

Por todo ello, solicita que se valore la finca en proporción al valor dado en la escritura de 11 de abril de 2012, que fue de 137.932,28 euros, valor proporcional al comprobado en otros de análoga naturaleza, y no el valor dado por el Registrador y cuyos valores catastrales tienen una diferencia poco significativa, como se acredita en el expediente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Cristina Palma López, Registradora de la Propiedad de Almuñécar, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de marzo de 2013, la Registradora señala que en el recurso planteado la cuestión discutida es la referente a la base aplicada, teniendo en cuenta que el documento presentado a inscripción no contiene valores declarados.

Señala que el recurrente basa toda su argumentación en una doble apreciación inexacta:

1. Que el valor declarado en el documento es cero, cuando en el documento no se declara ningún valor, sin perjuicio de que en la casillas «bases imponibles» o «cantidad a ingresar» en el ejemplar de autoliquidación que se acompaña, se haya consignado «0».
2. Que lo aplicado ha sido un valor comprobado fiscalmente, cuando ha sido un valor objetivo documentado. El Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, fija un orden de prelación entre los criterios contenidos. Así, en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el documento, se acude a una serie de criterios cuyo denomina-

dor común es que tengan relación con la finca y resulten documentados; ahora bien, este segundo grupo de criterios que ocupan el tercer lugar en el orden de prelación establecido por la norma, no guardan entre sí preferencia ninguna, siendo el Registrador, en función de las circunstancias de la inscripción concreta, de los datos de que dispone cada supuesto y de la documentación presentada en cada caso, a quien compete la elección, ya que este tercer grupo de criterios se encuentran en igualdad de rango; todo ello en base a la norma primera del anexo II en su apartado 2. Y uno de los datos objetivos que resultan documentados es el valor catastral multiplicado por el correspondiente coeficiente corrector de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos

Así mismo, hace referencia a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y dice que ésta ya ha reconocido en alguna ocasión, la oportunidad de considerar alguno de los medios de comprobación de valores empleados en los impuestos de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, como otros criterios a tener en cuenta para fijar las bases arancelarias en defecto de valores comprobados fiscalmente y de valores declarados; asi en Resolución de fecha 4 de julio de 2012 se manifiesta que no son valores fiscalmente comprobados, si no «...datos objetivos que constan documentados...la relación de precios medios de bienes de naturaleza urbana remitida anualmente por la Junta de Andalucía...de modo que los valores objetivos empleados al formular la minuta de honorarios quedan debidamente justificados».

También pone de manifiesto que no entra en el análisis de la base que ha servido de referencia en la minuta de la escritura relativa a la finca 37110 que se cita, por no haber sido objeto de recurso, aunque sí hace alguna aclaración al respecto y reitera que la fijación del valor del bien y del criterio que lo determina, cuando se carece de valor comprobado fiscalmente y de valor declarado, lo realiza el Registrador en función de las circunstancias de la inscripción concreta, de los datos de que dispone en cada supuesto y de la documentación presentada en cada caso, elementos que han sido oportunamente valorados en el momento de realizar la calificación del documento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo y 22 de noviembre de 1990, 20 de enero de 1992, 23 de junio de 1993, 12 de junio de 1993, 30 de enero de 1998, 16 de septiembre de 1999, 3 de junio de 2003, 25 de noviembre de 2009, 23 de abril de 2010, 24 de mayo de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010 y 16 de diciembre de 2010, 2 de agosto de 2012 y 30 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se plantea únicamente si la Registradora de la Propiedad ha aplicado correctamente la base en una minuta por la inscripción de una escritura de modificación de linderos.

Se trata de una finca urbana, vivienda, elemento independiente en una propiedad horizontal.

Segundo. Normas para la determinación de la base aplicable en una minuta.

La norma primera del anexo II del arancel dispone: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada…».

Tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, que dicha Norma Primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habrá que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, se fijarán por datos objetivos que estén documentados, citando el párrafo segundo de aquélla norma, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objetivos, y cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados.

En el presente caso no hay valor fiscal comprobado, ni valor declarado. La Registradora acude para la determinación del valor de la finca y como dato objetivo documentados a la Orden de la Consejería de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 10 de febrero de 2012, dictada en el ejercicio de las competencias que señala el artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

Esta forma de determinar el valor en una minuta, ya fue reconocida por la Resolución de 2 de agosto de 2012, (Registro de la Propiedad de Rubí núm. 1).

Entiende el recurrente que debería minutarse tomando como base el valor consignado en «una escritura de análoga naturaleza o situación, (que el Registro de Almuñécar) inscribió… con anterioridad a la nuestra que la valora en 137.932,28 euros»

Como señalaba la Resolución inmediatamente citada: «el párrafo segundo de la norma primera del anexo II del arancel no establece ninguna prelación entre los criterios objetivos documentados».

Por lo que debe concluirse que la actuación de la Registradora ha sido correcta y conforme a Derecho.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R. 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de agosto de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid número el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de septiembre de 2012, don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José S.L.», impugna la factura número 2037, por importe de 6.858,10 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2.

El recurrente manifiesta que el único motivo de impugnación de la factura se refiere al concepto contenido en la misma denominado «referencia catastral sin acreditar» al que se aplica el arancel 3.2 del Real Decreto 1427/1989 y por el que resultan unos honorarios de 613,032376 euros. No ha lugar a facturar por este concepto por los siguientes motivos:

1.º Conforme al artículo 40.2 del Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario «en los casos de

modificaciones de fincas será suficiente la aportación de la referencia catastral de las fincas de origen junto con el plano o proyecto, si fuera necesario para la operación de que se trate, que refleje las modificaciones realizadas». Por ello y al establecerlo la propia normativa catastral no era necesario hacer constar en el documento presentado a inscripción la referencia catastral de cada uno de los 29 elementos, por lo que no es posible que se aplique arancel alguno por este concepto, puesto que no existía obligación legal de hacer constar la referencia catastral de cada una de las fincas objeto de la distribución hipotecaria si no únicamente de la de la finca de origen.

2.º En la fecha en la que se otorgó el documento de distribución hipotecaria objeto de inscripción no era posible aportar las referencias catastrales de cada uno de los 68 elementos al no haber sido facilitadas por el Notario que autorizó la escritura de constitución del edificio, que es a quien legalmente le corresponde aportar la escritura de división horizontal ante el Catastro en el plazo de 5 días desde que la misma sea por él autorizada para que a su vez sea el Catastro en el plazo de 24 horas el que le facilite al Notario las nuevas referencias catastrales conforme establece el artículo 47.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario.

3.º Para el caso de que se entendiera que existe derecho a girar arancel por este concepto, manifiesta que no se ha advertido con anterioridad al despacho del documento a su representada sobre la falta de aportación de la referencia catastral y sobre las consecuencias de su no aportación.

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 5 de mayo de 2008 y 4 de junio de 2008, para percibir honorarios por la práctica de esta operación registral es condición inexcusable que el Registrador advierta al presentante de manera expresa y escrita no solo su deber de aportar dicha referencia, si no también de las consecuencias de su no aportación, a saber: la constancia de este hecho por nota marginal y el devengo de honorarios por este concepto.

Por tanto, no habiendo existido dicho requerimiento previo y tampoco una advertencia expresa y escrita de estar incurriendo en incumpliendo de aportar las referencias catastrales y de su consecuencia de no aportación, no procede minutar este concepto debiendo suprimirse de la minuta impugnada.

II

Don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 2, remite informe de fecha 5 de septiembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de septiembre de 2012.

En dicho informe manifiesta, como cuestión previa, que la factura número 2037/2012 objeto de recurso, le fue notificada a su presentante en la primera semana del mes de agosto pasado, lo que implica que ha transcurrido el plazo para recurrir la misma. En dicha factura se cometió un error aritmético, que se rectifica y comunica al presentante el día 13 de ese mes de agosto.

El Registro de la Propiedad se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, según el artículo 2; y sujeto a la misma ley, conforme a los cuales la carga de la prueba corresponde al recurrente, por lo que se solicita la practica de ésta en lo que se refiere a la fecha en que fue notificada la minuta que ahora se impugna.

A continuación el Registrador se remite a los argumentos esgrimidos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en Resolución de 12 de abril de 2011 que señala:

1. «… tiene establecida doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que es una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38

y ss del Real Decreto Legislativo 1/ 2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario».

2. «Los citados preceptos, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48)».

3. «La falta de aportación de la referencia catastral no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación (art. 44)».

4. «Tiene establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 18 de julio de 2000, 19 de enero de 2007 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, que dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a tercera personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro– Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral».

5. «…siendo la regla genera la obligatoriedad de aportar la referencia catastral, el artículo 39 del Texto Refundido recoge una serie de excepciones a la aportación de la referencia catastral. Así dispone: no será preciso hacer constar la referencia catastral en: *a)* los documentos en que conste la cancelación de derechos reales de garantía. *b)* Los actos administrativos por los que se adopten o cancelen medidas tendentes a asegurar el cobro de deudas de derecho pública. *c)* Los procedimientos que tengan por objeto los aplazamientos o fraccionamientos de pago regulados en la normativa recaudatoria y en los procedimientos de comprobación, investigación y liquidación tributaria, cuando dicha referencia sea ya conocida por la Administración Tributaria. *d)* Las anotaciones que deban practicarse en el Registro de la Propiedad en cumplimiento y ejecución de una resolución judicial o de la resolución administrativa dictada en procedimiento de apremio».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de septiembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 6 de noviembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2012, reiterando las argumentaciones manifestadas en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, Registrador de la Propiedad de Valladolid número , por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2012, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario; Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18

de julio de 2000, 19 de enero de 2007, 22 de noviembre de 2010, 3 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar, por un lado, si ha sido interpuesto en plazo y por otro, la procedencia o no de minutar la nota marginal de no aportación de la referencia catastral tratándose de una escritura de distribución de hipotecas.

Segundo. Interposición del recurso en plazo.

En relación a la primera cuestión planteada son datos relevantes y que constan en el expediente:

– Se emite una primera factura de fecha de 27 de julio de 2012, alegando el Registrador de la Propiedad que fue notificada al presentante «la primera semana del mes de agosto», sin que tal extremo quede acreditado en el expediente.
– Al existir un error en uno de los conceptos se emite una segunda factura de fecha de 27 de julio de 2012 y notificada al interesado por fax el día 20 de agosto de 2012.
– El interesado interpone recurso contra la minuta que tiene entrada en el Registro de la Propiedad el día 31 de agosto de 2012.

En base a estos hechos, el Registrador de la Propiedad al emitir una segunda factura que rectifica la primera no supone que estemos ante una misma factura, por tanto el plazo para interponer el recurso se computa desde la notificación o entrega de la segunda factura. En este sentido la Regla sexta, en su apartado primero, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, señala:

«Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.»

Respecto a la posible prescripción del derecho, hay que tener en cuenta que el Registrador emitió nueva factura, emitiendo así un nuevo acto, con un nuevo plazo de recurso y con la posibilidad del interesado de volver a recurrir.

Estamos pues ante un nuevo acto por dos motivos, por un lado no hay identidad objetiva entre ambas facturas, y el otro motivo es que como consecuencia de esa nueva factura, la primera quedó sin efecto.

Debiendo recordar el carácter no retroactivo de los actos administrativos, conforme el artículo 57 de la ley 30/1992:

«Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa.

Excepcionalmente, podrá otorgarse eficacia retroactiva a los actos cuando se dicten en sustitución de actos anulados, y, asimismo, cuando produzcan efectos favorables al interesado, siempre que los supuestos de hecho necesarios existieran ya en la fecha a que se retrotraiga la eficacia del acto y ésta no lesione derechos o intereses legítimos de otras personas.»

Lo expuesto es lo que ha sucedido en el presente caso, la nueva factura se emitió el 20 de agosto de 2012 y el recurso de los interesados tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 31 de agosto, por consiguiente dentro de los 15 días que permite la norma para interponerlo.

Por tanto el recurso se presentó en plazo, debiéndose entrar en el fondo del asunto.

Tercero. Nota de no aportación de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de

la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso– Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Viviendas San José, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de noviembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R. 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 17 de diciembre de 2012, don ....., impugna la factura número 4947, por un importe de 86,54 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4.

El recurrente manifiesta:

Primero. Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, por la cual se anulaba la redacción del párrafo primero del artículo 298.4 del Reglamento Hipotecario reformado por Real Decreto 1867/1998, la publicación de los edictos debe producirse antes de la inscripción, puesto que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria dice que serán inscribibles, sin necesidad de previa inscripción, los títulos públicos siempre que se publiquen edictos en los Ayuntamientos expedidos por el registrador a la vista de los documentos presentados, de donde el Tribunal Supremo infiere que el registrador debe expedir edicto a la vista del título nada más ser presentado y sin haberse producido la inscripción, independientemente de lo que diga el Reglamento. El hecho de no producirse la inmatriculación perseguida por el usuario, para lo que se solicita el servicio de del registrador, no puede implicar gasto alguno para el usuario del Registro.

Segundo. Recoge el número 4.1.*e)* del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad: «Por los distintos

instrumentos de publicidad formal se devengarán las cantidades siguientes: e. Por otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores:6,010121 euros».

Sin embargo, señala que se le cobra por dos veces este concepto, especificando una certificación, lo que sería correcto, pero también una notificación, lo que evidentemente no es una certificación, y por tanto es una facturación indebida.

Por ello, solicita que se le reintegren los gastos de desplazamiento al Ayuntamiento y la anulación del cargo indebido en la minuta, 4.1.e notificación telemática, por no tratarse de una certificación.

II

Don Alfredo Sierra Fernández-Victorio, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta, con carácter previo a la emisión del informe, que simultáneamente a la interposición de recurso de honorarios, el interesado ha presentado queja ante esa Oficina, sobre algunos de los temas por él indicados, que se está tramitando en el Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, emitiendo el día 19 de diciembre de 2012 el correspondiente informe relativo a dicha queja, pendiente de resolución por dicho Organismo.

El Registrador señala, en cuanto a la reclamación de la tramitación del edicto, que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, tras su anulación por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, ha recobrado la redacción anterior a la reforma y no la que cita el reclamante.

Ciñéndose a los aspectos arancelarios del recurso, y en cuanto a que se anule el cargo indebido en la minuta «4.1E Notificación Telemática», por no tratarse de una certificación, el Registrador manifiesta que se ha atenido, para el cobro de dichos honorarios, estrictamente al arancel establecido y a la numerosa jurisprudencia arancelaria sobre el particular, entre la que cabe citar las Resoluciones en materia de honorarios de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 2003 y 27 de junio de 2006, y la del Colegio de Registradores de 8 de marzo de 2011, entre otras, y de las que resulta sobre este particular lo siguiente: «La presentación telemática supone unos honorarios de 6,01 euros por la presentación telemática conforme al número 1 del arancel. Por otro lado, en supuestos de posterior presentación de otra copia en soporte papel, por voluntad del interesado, se devengarán otros 6,01 euros en concepto de otras certificaciones número 1.E del arancel... Pero junto a la previsión anterior, el artículo 112 de la Ley 24/2001 y el apartado tercero del artículo 248 de la Ley Hipotecaria imponen al Registrador la obligación de proceder a notificar telemáticamente... Esta certificación… se encuadra dentro del concepto de otras certificaciones del número del arancel devengando 6 euros…»

El Registrador señala que lo de menos es la denominación utilizada en la minuta ante la complejidad de trasladar en abreviatura dichos conceptos, en un breve espacio.

Y por lo que respecta a los aspectos no arancelarios, ya se han hecho las argumentaciones pertinentes en el informe ante la queja del decanato de Madrid.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de enero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de marzo de 2013, reiterando la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alfredo Sierra Fernández-Victorio, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1994, 23 de marzo de 1994, 25 de noviembre de 2011, 26 de noviembre de 2012, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011,10 de agosto de 2012, 26 de diciembre de 2012, 13 de marzo de 2013 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es ajustado a derecho el cobro de la certificación por presentación telemática y si el Registrador puede cobrar por adelantado la publicación del edicto derivado de una inmatriculación.

No obstante, con carácter previo conviene poner de manifiesto que como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, siendo que cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Por lo tanto, queda fuera del ámbito de este recurso otras peticiones, como la que hace el solicitante, acerca de la devolución de los gastos sufragados como consecuencia de la presentación en el Ayuntamiento competente del edicto necesario para la inmatriculación.

Segundo. «Aportación copia papel» y «otras certificaciones».

Estos dos conceptos están relacionados con el concepto asiento de presentación.

En cuanto a la primera cuestión, hay que apuntar que ya ha sido contestada por esta Dirección General en anteriores ocasiones, entre ellas en las resoluciones citadas por el Colegio de Registradores en el Acuerdo que ahora se impugna. Es doctrina de este Centro Directivo, respecto de la presentación telemática y posterior presentación en soporte papel del mismo documento, consolidando el pago del impuesto, que aunque ello suponga la terminación del procedimiento de presentación por vía telemática, ello no obsta a que el registrador deba de notificar telemáticamente la práctica del asiento, conforme lo establecido en el artículo 248 de la Ley Hipotecaria y el 112 de la Ley 24/2001.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualesquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.e del arancel, devengando los honorarios formulados por el Registrador.

Así, en una presentación por vía telemática, procede minutar:

– 6,010121 euros por el asiento de presentación número 1 del arancel.

– 6,010121 euros por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación número 4.1.e del arancel. (Otras certificaciones)

Además, si se aporta el documento en soporte papel procede minutar 6,010121 euros por el concepto «otras certificaciones» por la nota al pie de dicho título, número 4.1.e del arancel. En el caso presente aparece en la minuta como «certificación validación telemática» y el importe es correcto.

Debe, por tanto, entenderse correcta en este punto la actuación del Registrador.

Tercero. Publicación de edicto de inmatriculación.

Esta es una cuestión ya resuelta por Resoluciones de esta Dirección General de 24 y 25 de septiembre de 1996 y 28 de diciembre de 1998.

En todas ellas se analizaba una minuta conjunta que incluía la Nota Marginal de publicación del edicto, con un planteamiento semejante: «El objeto de este recurso consiste en el examen completo de la minuta de honorarios impugnada, causada por la inmatriculación de una finca en el Registro en

virtud de la oportuna escritura de compraventa, minuta en la que se incluyen también los derechos devengados por las operaciones registrales originadas por la devolución del edicto a que aluden los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario».

Y el criterio expuesto por tales Resoluciones fue:

«Publicación de edictos. Por último son minutables las operaciones registrales causadas por la devolución del edicto a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, esto es, el asiento de presentación de dicho edicto en el Diario (número 1 arancel), y la nota marginal de consolidación de la inscripción practicada, según la minuta impugnada, nota de modificación de derechos (número 3.1 arancel).

En efecto, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21-12-1995, para que la inmatriculación de fincas por el medio del título público de adquisición, previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria (que es el caso que motiva el presente recurso), quede consumada, requiere cumplir dos operaciones posteriores complementarias, recogidas en los párrafos 6 y 7 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

En primer lugar la publicación de edictos, por la que se notifica a todos los que pudieran estar interesados en ella, que se ha practicado en el Registro la inmatriculación de una finca, y, por tanto, ya hay un derecho inscrito, a favor de alguien y en virtud de un título; sin que pueda entenderse que dicha publicación sea mera formalidad, pues la fijación de edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca es un requisito esencial, tendente a que las inscripciones de inmatriculación se practiquen de acuerdo con el principio de publicidad, que es básico en al institución del Registro de la Propiedad.

Y en segundo término, la consolidación o caducidad del asiento de inmatriculación, según que dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha del asiento se justifique o no ante el Registrador que la publicación del edicto se ha realizado. La justificación de la publicación se hace devolviendo el edicto con la correspondiente diligencia (el cual se presenta en el Diario), y causa la nota marginal, que acredita que la inscripción de inmatriculación ha quedado consolidada. Por el contrario, de no devolverse el edicto en plazo se cancela la inscripción de oficio, ya que estamos ante uno de los pocos supuestos de caducidad de un asiento de inscripción, lo que se justifica por el carácter provisional del mismo (provisionalidad que el propio contenido del asiento revela). Además, la caducidad de esta inscripción arrastrará a todos los asientos posteriores que se apoyen en ella.

Expuesto lo anterior, puede concluirse que las notas practicadas al margen de la inscripción de inmatriculación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, son notas de modificación jurídica y, por tanto, deben minutarse conforme al número 3.1 del arancel.»

Ello sin perjuicio del derecho del interesado, en el caso de que no se acreditase en el plazo legal la publicación del edicto, a solicitar la devolución al Registrador del importe correspondiente a la Nota Marginal no practicada.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R. 16-7-2013).–El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ..... impugna la factura número 1740, por un importe de 443,59 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena.

El recurrente manifiesta que impugna la citada factura como consecuencia del retraso injustificado en la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Con fecha 11 de octubre de 2012 se presentó para su inscripción una escritura de adjudicación de herencia, y no se le notificó el despacho hasta el 21 de noviembre de 2012.

Se solicita la reducción del 30% de los aranceles por calificación fuera de plazo, conforme al artículo 26 de la Ley 24/2005 de 18 de noviembre.

II

Doña Cristina González Hernández, Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013.

En su informe la Registradora cita los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y el 48.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y manifiesta que el cómputo del plazo para calificar comienza el 11 de octubre de 2012 y que al practicarse la inscripción el día 30 de octubre, se hace dentro del plazo de 15 días que marca la ley.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el 6 de febrero de 2013, el recurrente alega que la fecha que indica la Registradora en el informe es incorrecta, dado que la «praxis» de ese Registro es comunicar por vía SMS el despacho del documento al interesado, y en su caso, se le envió un SMS el día 21 de noviembre de 2012.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina González Hernández, Registradora de la Propiedad de

Valoria la Buena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2013, la Registradora reitera la argumentación efectuada en el informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 18 y 322 de la Ley Hipotecaria; artículos 48.1 y 54 y siguientes de la Ley 30/1192, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2002, 19 de noviembre de 2002, 5 de febrero de 2003, 25 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 14 de junio de 2011 y 26 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la calificación del documento que originó la factura número 1740, ahora impugnada, se practicó dentro del plazo de los quince días que marca la ley.

Segundo. Plazo de calificación de la escritura.

De los hechos y la documentación aportada se deduce que la escritura se presenta a calificar el 11 de octubre de 2012 y no se le notificó el despacho al interesado hasta el 21 de noviembre de 2012, por vía SMS. La Registradora argumenta que la calificación se hizo el 30 de octubre, y así consta en los folios registrales, por lo que se hizo en el plazo que señala la ley.

Debe considerarse que, consultado el calendario laboral en Castilla y León, el día 12 de octubre no es hábil al ser la celebración de la Fiesta Nacional de España.

En este recurso es preciso separar dos circunstancias: la calificación del documento que hace la Registradora y en segundo lugar la notificación al interesado del despacho del documento.

En cuanto a la notificación al interesado, las Resoluciones de 16 y 25 de marzo de 2010 y la Resolución de 14 de junio de 2011 no entraron a valorar la importancia de la misma, dado que como dispuso la Resolución de 10 de octubre de 2002 no existe en nuestro derecho una norma específica en lo concerniente a la calificación positiva, a diferencia de la calificación negativa,

de la cual se puede dejar constancia a través de las correspondientes notificaciones, que deberán hacerse en caso de calificación tanto suspensiva como denegatoria. Señala esta última resolución que la prueba de haberse realizado la calificación dentro de plazo es una cuestión que no puede quedar al arbitrio del Registrador, sino que debe ser objeto de prueba fehaciente. En este caso existe una prueba fehaciente del despacho en plazo, como son los libros del Registro, en los que consta el despacho del documento y su inscripción el 30 de octubre de 2012.

El despacho y calificación se hace dentro del plazo de 15 días que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme a los antecedentes anteriormente señalados y, dado que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa de las bonificaciones y reducciones, no siendo posible la aplicación extensiva o analógica, como ha puesto de manifiesto tanto el Tribunal Supremo en Sentencias de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986, como la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, no procede aplicar en este caso la reducción arancelaria solicitada por el recurrente.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–El Director general de los Registros y del Notariado, P.A. (R. 16-7-2013) firmado: el Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de diciembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5 el día 26 de diciembre de 2012 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2013, don ....., impugna la factura número 4945, por importe de 385,28 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5.

El recurrente señala en su escrito que ha consultado el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y otras fuentes y no encuentra explicación ni datos que confirmen la legalidad el cobro de los aranceles que hacen que el importe de la minuta se cuadruplique, por lo que solicita la modificación de la minuta y la devolución del exceso cobrado.

II

Doña María Dolores Nardiz Prado, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5, remite informe de fecha 9 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que se ha minutado de la siguiente forma:

a) Compraventa de vivienda.–Se ha minutado tomando como base el precio de la vivienda establecido en el documento, 54.409,00 euros, y aplicándole el 2.1 del arancel vigente, con una reducción del 25% establecida en el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, más una reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, más una reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, que da lugar a unos honorarios de 65,361010 euros. Al número del arancel aplicado se le ha denominado 2.1 R10V.

b) Condición Resolutoria.–Señala que la constancia registral de las condiciones resolutorias aparece recogida en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario y que según consta de la escritura incorporada al expediente, se pacta en la cláusula quinta.

En este caso se ha aplicado como base el valor que consta en la escritura, que es la única base declarada y conocida sin ningún tipo de reducción, salvo la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, ya que la reducción prevista en el 2.2.*c)* del arancel se contempla, únicamente, en los supuestos de constitución de condiciones resolutorias para garantizar el precio aplazado en la compraventa, dando lugar a unos honorarios de 91.731363 euros. Al número del arancel aplicado se le ha denominado 2.1R10 para indicar que es el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5% antes indicada.

c) Prohibición de disponer.–Se ha minutado de acuerdo a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero de 2002, relativa a un documento igual al que nos ocupa, que entre otras cosas resuelve lo siguiente: «el devengo de honorarios por la inscripción de una prohibición de enajenar impuesta en escritura de compraventa conforme a la disposición adicional Segunda de la Ley 26/1999, de 9 de julio, de Medidas de Apoyo a la Movilidad Geográfica de los Miembros de las Fuerzas Armadas.

Según el apartado 1.*g)* de dicha disposición 2.ª a las viviendas adquiridas en las condiciones señaladas en las letras *a)* a *f)* anteriores no podrán ser objeto de enajenación hasta

que hayan transcurrido tres años desde el momento de la compraventa, salvo fallecimiento del adquirente.

Sin prejuzgar su naturaleza jurídica cabe atender al carácter y efectos de dicha prohibición. La Ley establece una serie de medidas que permiten favorecer la movilidad y necesidades de vivienda de los miembros de la Fuerzas Armadas, bien a través de una compensación económica o facilitando vivienda familiar. De este modo se regula el régimen especial de uso de viviendas y condiciones de acceso a la propiedad. Estas últimas se concretan en la fijación de un precio inferior al valor real de mercado. De ahí que la limitación establecida por la Ley sea una restricción a la libre disposición que toma su fundamento de la enajenación en condiciones favorables y bonificación respecto del precio de venta.

No se trata de una limitación subjetiva que impida toda transmisión de la vivienda, como prueba el apartado h) de la citada disposición al señalar la enajenación en pública subasta de las viviendas no ocupadas que no hubieran sido adjudicadas o que carezcan de usuario.

Como limitaciones a la facultad dispositiva, esta Dirección General se pronunció, entre otras en resoluciones de 19/10/1998, 5/10/1999 y 3/7/2000, con ocasión de la legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, señalando que a las limitaciones dispositivas derivadas de la calificación administrativa del préstamo como cualificado, no tienen eficacia real salvo que se hiciesen constar en el acta de inscripción o por nota marginal (art. 26 de la Ley Hipotecaria).

Así, a través de la inscripción se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer vinculando a registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos administrativos…» «… Con ello se cumple además el principio de rogación, partiendo de la petición expresa hecha en la escritura para la constancia de las estipulaciones del contrato; estipulaciones que comprenden no sólo la condición resolutoria sino la prohibición de disponer…»

«… Una vez que la prohibición de enajenar accede al registro devenga honorarios con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así lo dispone esta Dirección General en numerosas resoluciones al determinar que el Registro de la Propiedad no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario.

Si bien la Ley no determina la constancia registral de dichas limitaciones, cabe considerar que éstas se harán constar por nota marginal. Así, resulta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre Medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. Del mismo modo destaca la aplicación analógica dispuesta por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias en cuanto a la prohibición de disponer por el goce de beneficios fiscales.

Dicha nota marginal expresa la modificación de un derecho inscrito; por lo que es el asiento más adecuado para que toda limitación a la facultad dispositiva figure en aquel. Por eso, aunque dicha prohibición acceda al Registro a través de la correspondiente inscripción, ello no modificaría la cuantía de los honorarios devengados, los cuales tienen que calcularse partiendo de que lo normal es que consten por nota marginal, conforme al número 3.1 del arancel».

Así se ha minutado la prohibición de disponer, por el número 3.1 del arancel, tomando como base el valor de la vivienda, 54.409,00 euros, resultando unos honorarios de 48,279665 euros.

d) Derechos de tanteo y retracto. Su base está determinada por la tercera parte del valor del bien conforme a la legislación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así lo ha reconocido expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1990, 20 de septiembre de 1990 o 31 de enero de 1997. Esta misma resolución establece expresamente que «de acuerdo con lo pactado, por lo tanto, el Registrador practicó la inscripción, tanto de la venta de cada uno de los locales, como del derecho de tanteo y retracto constituido sobre los mismos, siendo

la inscripción de este último derecho un concepto minutable separadamente conforme al número 2.1 del arancel».

Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2009 permite cobrar el derecho de tanteo y retracto como derechos independientes y como conceptos propios y autónomos.

De acuerdo con todo lo anterior, se ha procedido a minutar por separado ambos derechos conforme al número 2.1 del arancel, siendo su base la tercera parte del valor de la finca, es decir 18.136,33 euros, y aplicando la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, siendo los honorarios de cada uno de los derechos de 42,998284 euros.

Al número de arancel aplicado se le ha denominado 2.1R10.

Aunque tanto la Condición Resolutoria, el Derecho de Tanteo y el Derecho de Retracto, se inscriban a favor del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa no procede la reducción del 50% que se contempla en el número 2.3 del arancel.

En materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de la bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica como ha sancionado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias, entre otras 23 de enero de 1973 y 23 de junio de 1986.

En el caso presente el obligado al pago no es la Administración, sino el adquirente de la vivienda, no en su condición de presentante del documento, sino en su condición plena de obligado al pago.

e) Incorporación referencia catastral. Respecto a la nota de no aportación de referencia catastral, tiene establecida doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que es una nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Los citados preceptos establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas (art. 48).

En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el número 3.2 del anexo I, devengando 9,015182 euros por cada nota que se practique, de acuerdo a la normativa vigente y a la mencionada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

f) Información Notarial. Comunicación Notarial. La minutación de la información notarial está establecida en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras la Resolución Consulta de 4 de febrero de 2002. De acuerdo con esto, se han cobrado 6,010121 euros indicando el número de arancel 4.1.

Por último bajo el epígrafe Comunicación Notaría, se han cobrado los gastos de remisión de dicha información al Notario, se han cobrado 3,005061 euros, por analogía con los gastos establecidos para la remisión de la notas FLOTI, en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 2011, en relación con la resolución de la Junta del Colegio de Registradores de 16 de marzo de 2010 donde se tasan estos gastos en 3,005061 euros, debido al uso masivo del sistema que provoca la estandarización del Servicio derivando en la minutación de una cantidad fija y uniforme para todos los supuestos de uso del mismo, dada la imposibilidad de un cálculo individualizado para cada uso particular. Indicando el número 4.4 del arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013.

En dicho escrito señala que si bien en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en sus puntos segundo y tercero da por correcta la actuación del Registrador en los conceptos de Condición Resolutoria y Prohibición de Disponer, siendo esta una nota marginal, parece abusivo su importe y sorprende que aquella sea más elevada que la inscripción de la propia finca.

Nada se dice sobre el arancel de Derecho de Tanteo y Retracto, cobrado dos veces.

En su punto cuarto justifica la tasa por no aportación de la referencia catastral, cuando esta es aportada documentalmente en la propia escritura.

Por todo lo cual, solicita sea admitido el recurso de apelación y dicte resolución por la que se modifique la citada minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Dolores Nardiz Prado, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2013, la Registradora solicita la desestimación del recurso de apelación reiterando lo establecido en el informe de impugnación de honorarios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de febrero de 2002, 8 de marzo de 2011 y 10 de agosto de 2012,

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si en una escritura de compraventa ha sido correcta la minutación de los conceptos condición resolutoria, prohibición de disponer, derechos de tanteo y retracto e incorporación de la referencia catastral.

Segundo. Condición resolutoria.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Igualmente conviene recordar que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel». De modo que como señaló esta Dirección General en Resolución de 12 de noviembre de 1992 para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral practicada debe atenerse a lo que se inscribe.

La constancia registral de las condiciones resolutorias se encuentra recogida en el artículo 9.2 de la Ley Hipotecaria que establece que «toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 2.ª la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas y resolutorias si las hubiere…» y en el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario que establece que «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquél».

En el presente caso se establece claramente una condición resolutoria, señalando el propio título que el incumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior facultará a la parte vendedora para resolver en el plazo de tres

años, la compraventa formalizada, pudiendo aquélla recuperar la propiedad y reinscribir a su nombre la finca transmitida. La presente condición caducará automáticamente de pleno derecho una vez transcurrido un mes desde que expire el plazo de tres años establecido, y cuya caducidad tendrá efectividad siempre que en el Registro de la Propiedad no conste ninguna anotación de haberse iniciado o ejercitado la acción de resolución de esta compraventa; para lo que bastará la mera solicitud hecha en tal sentido por la parte adquirente, una vez transcurrido el citado plazo de tres años y un mes y sin que exista asiento que lo contradiga.

Dado que no se trata de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado en la compraventa no procede la aplicación de la reducción prevista en el número 2.2.*c)* del arancel, su minutación debe hacerse conforme al número 2.1 del arancel, sobre la base del valor declarado y con la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora. La circunstancia de que su importe sea más elevado que la inscripción de la propia finca como señala el recurrente se debe a que no procede más reducciones que la del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, a diferencia de la inscripción de la compra donde se han aplicado la reducciones procedentes.

Tercero.– Prohibición de disponer.

Se trata de una cuestión ya resuelta por este Centro Directivo en Resolución de 1 de febrero de 2002 al establecer que «Sin prejuzgar su naturaleza jurídica, cabe atender al carácter y efectos de dicha prohibición. La Ley establece una serie de medidas que permiten favorecer la movilidad y necesidades de vivienda de los miembros de las Fuerzas Armadas, bien a través de una compensación económica o facilitando vivienda militar. De este modo se regula el régimen especial de uso de viviendas y condiciones de acceso a la propiedad. Esta últimas se concretan, según la disposición adicional Segunda, en la fijación de un precio inferior al valor real de mercado. De ahí que la limitación establecida por la Ley sea una restricción a la libre disposición que toma su fundamento de la enajenación en condiciones favorables y bonificación respecto del precio de venta.

No se trata de una limitación subjetiva que impida toda transmisión de la vivienda, como prueba el apartado *h)* de la citada disposición al señalar la enajenación en pública subasta de las viviendas no ocupadas que no hubieran sido adjudicadas o que carezcan de usuario.

Como limitaciones a la facultad dispositiva, esta Dirección General se pronunció, entre otras, en Resoluciones de 19-10-1998, 05-10-1999 y 03-07-2000, con ocasión de la legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, señalando que Alas limitaciones dispositivas derivadas de la calificación administrativa del préstamo como cualificado, no tienen eficacia real salvo que se hiciesen constar en el acta de inscripción o por nota marginal (art. 26 de la Ley Hipotecaria).

Así, a través de la inscripción se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer vinculando a Registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos transmisivos.

A su vez, destaca lo señalado por la Resolución recurrida sobre la condición resolutoria estipulada y su acceso al Registro de la Propiedad. En la propia escritura se determina la resolución de la compraventa para el caso de que el comprador gozara de los beneficios establecidos tanto por la Ley 26/1999, de 9 de julio, como por el Real Decreto 991/2000, de 2 de junio; de subvenciones o ayuda para la adquisición de vivienda por el Ministerio de Defensa o sus Organismos. Posteriormente, en otra estipulación de la escritura se solicita expresamente constancia registral de las cláusulas de la compraventa. Así, la Resolución entiende, sin determinar o no la procedencia de su inscripción, que se trata de una condición resolutoria expresa con los efectos de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 175 de su Reglamento.

Con ello se cumple además el principio de rogación, partiendo de la petición expresa hecha en la escritura para la constancia de las estipulaciones del contrato; estipulaciones que comprenden no sólo la condición resolutoria sino la prohibición de disponer.

Una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así, lo dispone esta Dirección General en numerosas resoluciones al determinar que el Registro de la Propiedad no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario.

Si bien la Ley no determina la constancia registral de dichas limitaciones, cabe considerar que éstas se harán constar por nota marginal. Así, resulta del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre Medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. Del mismo modo destaca la aplicación analógica dispuesta por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, Ley 19/1995, de 4 de julio, en cuanto a la prohibición de disponer por el goce de beneficios fiscales.

Dicha nota marginal expresa la modificación de un derecho inscrito; por lo que es el asiento más adecuado para que toda limitación a la facultad dispositiva figure en aquél. Por eso, aunque dicha prohibición acceda al Registro a través de la correspondiente inscripción, ello no modificaría la cuantía de los honorarios devengados, los cuales tienen que calcularse partiendo de que lo normal es que consten las prohibiciones por nota marginal, conforme al número 3.1 del arancel».

De todo lo cual se desprende que ha sido correcta la actuación de la Registradora al haber minutado conforme al número 3.1 del arancel sobre la base declarada.

Cuarto. Derechos de tanteo y retracto.

El recurrente considera que sólo debe minutarse por un concepto el derecho de tanteo y retracto, no pudiendo cobrarse dos veces, sin embargo son

conceptos minutables separados como tiene declarado esta Dirección General en Resolución de 31 de enero de 1997 al establecer que «de acuerdo con lo pactado, el Registrador que practicó la inscripción, tanto de la venta de cada uno de los locales, como del derecho de tanteo y retracto constituido sobre los mismos, siendo la inscripción de este último derecho un concepto minutable separadamente conforme al número 2.1». Criterio reiterado en Resolución de 22 de septiembre de 2009.

Para determinar la base aplicable, esta Dirección General reiteradamente (Resoluciones de 1 de junio de 1990, 20 de septiembre de 1990 y 31 de enero de 1997) ha considerado como valor objetivo a efectos del arancel la valoración del derecho de retracto contenida en el artículo 14 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y más ampliamente el artículo 46 del Reglamento del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por lo que el valor del derecho de retracto se estimará en la tercera parte del valor total de los bienes o derechos a que afecte.

Por tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora al haber minutado cada concepto separado y autónomo sobre la tercera parte del valor declarado.

Como tiene señalado la Registradora en su informe no procede la reducción del 50% prevista en el número 2.3 del arancel para los conceptos anteriores de condición resolutoria, prohibición de disponer y derechos de tanteo y retracto, puesto que el obligado al pago no es la Administración, sino el adquirente de la vivienda como resulta claramente de la estipulación octava del documento presentado.

Quinto. Nota marginal de no aportación de la referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmue-

bles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–El Director general de los Registros y del Notariado, P.A. (R. 16-7-2013) firmado: el Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 14 de agosto de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012, por las que se desestiman recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24.

HECHOS

I

Por escritos de 14 y 21 de abril de 2012, presentados en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24 y que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de abril de 2012, doña ....., impugna las facturas número 358 Serie B y número 408 giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid por importe de 3,55 euros y 30,49 euros, respectivamente.

En el primer escrito la recurrente manifiesta que por interés judicial solicitó certificación literal de tres últimas inscripciones de la finca 29806, con abono del principal según la información facilitada en el acto (6 euros por inscripción). Se le entrega certificación en extracto faltando información esencial para la finalidad judicial y por tanto no ajustada a lo solicitado con facturación de un servicio no prestado por lo que solicita la devolución del importe de dicha factura o en su defecto certificación literal íntegra de la información registral abonada y no facilitada.

Además, en caso de emitir nueva certificación no se justifica el concepto denominado «presentación» no presupuestado previamente y del que no se ha obtenido justificación alguna.

En el segundo escrito manifiesta que solicitó nota simple informativa de la finca 29806 en calidad de copropietario que originó la factura 358 de 2 de abril de 2012. Manifiesta la posible incorrección de los datos registrales contenidos en la misma por lo que en previsión de posibles indefensiones se impugna dicha minuta en tiempo y forma.

II

Doña Irene Montolio Juárez, Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 4 remite informes de fecha 25 de abril de 2012 que tienen entrada en el Colegio de Registradores el 27 de abril de 2012.

En el primer informe manifiesta que la minuta impugnada en su totalidad comprende tres conceptos:

1. En cuanto al concepto que se impugna de «presentación», hace constar que en ese Registro y de conformidad con lo previsto en el artículo 416.3.ª del Reglamento Hipotecario, del que se desprende que «… de igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para expedición de certificaciones y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares, podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente», se presentan al diario todas las solicitudes de certificación, en aras de dar el mejor y más seguro servicio a los usuarios. Dicho concepto se ha minutado al número 1 del arancel –6,01 euros–.

2. Con respecto al concepto relativo a la expedición de «certificación en extracto» y no «literal» como se solicitaba, se informa que como se acredita con copia de dicha certificación, el texto de las inscripciones solicitadas se reproduce xerografiadamente, tachando, como indica la Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos, los datos de carácter personal, así como el precio de la venta, ya que si bien la certificación la solicita una de las titulares de la finca y según se expresa por interés judicial –sin que se acredite tal extremo–, el historial de la finca nos indica que entre los titulares de la misma existen conflictos de intereses, y terceros ajenos al vínculo familiar, por lo que a criterio de la Registradora, dicho datos han de ser omitidos. Dicho concepto ha sido minutado según criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 27 de junio de 1995 y 1 de marzo de 2002, a razón de 6,01 euros por cada asiento certificado y de conformidad con el número 4.1.*e)* del arancel y por lo tanto la minutación es correcta.

En cuanto a la provisión de fondos se hace constar, y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 16 de junio de 1997 en sentido estricto «la provisión de fondos en sentido propio como mero anticipo a cuenta de aquellos honorarios que, normalmente, suele ser una cantidad fija e inferior al importe total de los derechos causados» y por tanto también la actuación del Registrador es correcta en este punto.

3. Con respecto al tercer punto minutado «gastos suplidos», si bien es cierto que se han generado, estos no pueden acreditarse, por lo que se acepta la alegación respecto a este concepto.

En el segundo informe la Registradora manifiesta que la expresada nota simple fue minutada conforme a lo previsto en el número 4.1.*f)* del arancel el cual establece «que por nota simple informativa por cada finca y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral» se devengarán 3,01 euros más el IVA correspondiente, y por tanto la minutación es la correcta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de mayo de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de las resoluciones se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resoluciones de 17 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones doña ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de agosto de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día contra las minutas ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid número 24, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de septiembre de 2012 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de septiembre de 2012, la Registradora alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión de los recursos interpuestos por la recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución. Y hace constar que no ha dado datos erróneos en la nota simple ni en la certificación expedidas, puesto que los mismos coinciden con los que resultan de la correspondiente inscripción. En cuanto a la solicitud de nota simple incorporando los datos subsanados, la Registradora manifiesta que total disposición a efectuar gratuitamente la incorporación de datos que no constaba en la inscripción y a expedir nueva nota simple y certificación conteniendo el mismo, también de forma gratuita, siempre y cuando fuese solicitada dicha rectificación por la interesada en la forma consignada.

La Registradora reitera que en cuanto a los gastos suplidos si bien es cierto que se han generado, al no poder acreditarse, se acepta la alegación de la recurrente.

Y en cuanto a la certificación literal señala que se ha expedido omitiendo exclusivamente los datos considerados de carácter personal y que pudieran incumplir la normativa de Protección de Datos.

Acompaña a su informe copia del informe y los documentos que se remitieron con motivo de la impugnación.

VIII

En virtud de escrito de fecha 17 de enero de 2013, que tiene su entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el propio día 17 de enero de 2013, doña María Dolores González Hernández solicita el acceso al expediente, copia de todos los documentos contenidos en el mismo que no fueron presentados por la recurrente –en especial, los presentados por la Registradora y el Colegio de Registradores–, así como copia de las Resoluciones invocadas por la Registradora y el órgano recurrido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.*a)* de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, puesta de manifiesto del expediente que fue realizada en fecha 28 de enero de 2013, como resulta de acta incorporada a este expediente.

Mediante escrito de 7 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de febrero de 2013, la recurrente presenta nuevo escrito de alegaciones del cual se da traslado a la Registradora de la Propiedad de Madrid número 24, solicitando la suspensión del recurso de honorarios, el inicio de expediente en el que se califique si procede o no expedir la certificación literal solicitada y el inicio de expediente para proceder a subsanación de inscripción inexacta.

Mediante escrito de 1 de abril de 2013, que tiene su entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013, doña Almudena del Río Galán, Registradora titular del Registro de la Propiedad Número 24 de Madrid, reitera íntegramente lo dispuesto en su informe de fecha 12 de septiembre de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 87 y 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 228, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria; 353.3 y 416 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado –consecuencia de recursos gubernativos– de fechas 29 de julio de 2010, 3 de diciembre de 2010 y 16 de septiembre de 2011; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 27 de julio de 1995, 12 de marzo de 2002, 15 de julio de 2003, 21 de julio de 2003, 29 de septiembre de 2005, 13 de marzo de 2008, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 y 29 de diciembre de 2011.

Primero. Cuestiones procedimentales.

En primer lugar, conviene poner de manifiesto que la recurrente, en su escrito de fecha 7 de febrero de 2013, solicita que se proceda a la tramitación administrativa del expediente «conforme al procedimiento que, en su caso, corresponda y, acuerde la suspensión del recurso de honorarios, el inicio del expediente en el que se califique si procede o no expedir la certificación literal solicitada y el inicio del expediente para proceder a subsanación de inscripción inexacta. Así mismo, en caso de no acordar la suspensión del recurso de honorarios solicita la ampliación del plazo para alegaciones en cinco días». Pues bien, dichas pretensiones no pueden ser atendidas, en la medida que:

a) Por un lado, la interposición de recurso contra la calificación del registrador en lo que se refiere al contenido de la certificación –y no sólo en caso de denegación de su expedición, como ya se ha puesto de manifiesto en Resolución de este Centro Directivo, dictada en el ámbito del recurso gubernativo, de fechas 29 de julio de 2010, 3 de diciembre de 2010 y 16 de septiembre de 2011, entre otras– debió realizarse en el plazo legalmente previsto (un mes en el caso de recurso gubernativo y dos meses en el caso de juicio verbal computados desde la fecha en que la interesada tuvo conocimiento del contenido de la certificación expedida) y a través del procedimiento correspondiente (recurso gubernativo ante esta Dirección General o recurso judicial ante los Juzgado de Primera Instancia de Madrid), conforme a los artículos 228, 326 párrafo segundo, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria, no siendo por tanto posible acceder a la pretensión de la recurrente en torno a la conversión del procedimiento que motiva la presente resolución –que tiene por objeto la impugnación de honorarios– en otro distinto no iniciado en tiempo y forma;

b) Si lo que se pretende es dejar sin efecto en todo o en parte alguno de los asientos practicados en los Libros del Registro, el procedimiento es el

judicial correspondiente, con intervención de los titulares registrales (art. 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). O bien, a través de los demás procedimientos contenidos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, siempre que concurran las circunstancias que para cada caso establece la Ley.

c) Como consecuencia de lo anterior, en la medida que no puede accederse a la conversión del procedimiento iniciado en otro distinto, dado que además la suspensión invocada no puede configurarse como una de las causas que conducen a la conclusión del procedimiento iniciado y dada la obligación de terminación del procedimiento en virtud de resolución expresa –*cfr.* arts. 87 y 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–, debe procederse a la resolución del recurso en virtud de la presente;

d) Asimismo, tampoco resulta procedente la concesión de nuevo plazo para formular nuevas alegaciones, pues no se invocan circunstancias sobrevenidas ni se aportan documentos nuevos, habiendo sido realizadas ya las alegaciones pertinentes en diversas fases de la tramitación del presente expediente.

Segundo. Objeto del recurso.

Sentado lo anterior, ha de ponerse de manifiesto que el presente recurso tienen por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la expedición de una nota simple informativa y como consecuencia de la expedición de una certificación literal de tres asientos registrales, así como determinar si es procedente o no la minutación del asiento de presentación practicado con motivo de la solicitud de esta última.

No obstante, con carácter previo conviene recordar que, como señala esta Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010, el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Tercero. Factura número 408: expedición de certificación.

En cuanto a la factura número 408 expedida como consecuencia de la expedición de certificación interesada por la recurrente en virtud de instancia suscrita por la recurrente en fecha 24 de marzo de 2012, en que se invoca literalmente como interés legítimo «interés judicial», cabe analizar cada uno de los conceptos que la integran.

Tercero.1. Asiento de presentación.

El concepto «1. Presentación» viene motivado por la presentación en el Libro Diario de Operaciones del Registro de la instancia por la que se solicitó la expedición de certificación (dando lugar al asiento 1023 del Diario 39).

Del artículo 416, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario resulta que «De igual forma, se presentarán en el diario los documentos judiciales y administrativos para la expedición de certificaciones, y las solicitudes de los particulares con la misma finalidad cuando la certificación expedida provoque algún asiento registral. En los demás casos, dichas solicitudes particulares podrán presentarse si los interesados lo solicitan o el Registrador lo estimare procedente».

Por consiguiente, en la medida que el tenor literal del artículo 416 del Reglamento Hipotecario permite la extensión del correspondiente asiento de presentación en el Libro Diario y dado que además, en el momento de presentar la solicitud correspondiente el registrador desconoce si la expedición de la correspondiente certificación motivará la extensión de algún asiento en el folio de la finca de la que se certifica –conforme, entre otros, al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario–, así como la necesidad de saber la hora exacta de la solicitud de certificación, justifican la extensión del asiento de presentación y el cobro del mismo. También resulta justificada la presentación de solicitudes de certificación desde la perspectiva de la fijación fehaciente del día de presentación, plazos de despacho así como de prioridad registral, tal y como además tiene declarado este Centro Directivo en numerosas resoluciones, entre otras, de 13 de marzo de 2008.

Consecuencia de lo anterior, procede la minutación de dicho concepto, por el que se devengarán unos honorarios de 6'010121 euros conforme al número 1 del arancel, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero.2. Certificación de dominio y cargas.

En cuanto a la minutación de la certificación literal de las tres últimas inscripciones del historial jurídico de la finca registral 29.806, constituye doctrina pacífica y reiterada de este Centro Directivo que en dichos casos procede minutar 6,010121 euros por cada asiento que se certifica, puesto que respecto de cada uno de ellos el Registrador está acreditando la existencia de un asiento con un contenido concreto, y en este sentido la citada Resolución de 27 de julio de 1995 señaló que en las certificaciones literales de todas las inscripciones correspondientes a una finca se trata de certificar, no la titularidad dominical, ni las cargas que recaen sobre la finca, sino el contenido literal de todos los asientos, sea cual fuere su clase, vigentes o no. Como consecuencia de ello, se han minutado 6,010121 euros por cada uno de los tres asientos certificados, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

No obstante, de la documentación incorporada a este expediente, así como de las alegaciones de la recurrente y del informe de la Registradora, resulta la existencia de datos erróneos en la certificación expedida –una vez comprobados los diversos Libros del Registro–, por lo que deberá procederse a la sustitución de la misma por nueva certificación que justifique el devengo de los honorarios anteriormente reseñados (tal y como además reconoce la

propia Registradora en su escrito de fecha 14 de mayo de 2012, incorporado al presente expediente).

Cuestión distinta es que la recurrente manifieste su disconformidad con el contenido de la certificación expedida –dado que el contenido de la publicidad expedida es objeto de calificación por el registrador, pues a él compete el tratamiento profesional del contenido de los asientos del Registro, conforme al artículo 222.2 de la Ley Hipotecaria y concordantes–, circunstancia que, no obstante, excede del objeto del presente recurso, tal y como se ha indicado en los Fundamentos de Derecho Primero y Segundo de la presente Resolución (y ello sin perjuicio de que la recurrente hubiera podido ejercitar los derechos que le correspondiesen mediante la interposición del recurso gubernativo o judicial correspondiente en tiempo y forma).

Tercero.3. Gastos.

En cuanto al concepto «Gastos», la propia Registradora, en su informe –y ante la imposibilidad de proceder a la acreditación de los mismos–, se allana a las pretensiones de la recurrente, accediendo a la devolución del importe percibido por tal concepto, por lo que no procede pronunciamiento alguno al respecto por este Centro Directivo

Cuarto. Factura número 358-B: nota simple informativa.

En cuanto a la factura número 358 serie B, se minuta la expedición de una nota simple informativa cuya expedición fue solicitada en virtud de instancia suscrita por la recurrente en fecha 31 de marzo de 2012, en que se invoca como interés legítimo «cotitularidad y dominio».

La minutación de dicha nota simple se contempla en el número 4.1.*f)* del arancel, conforme al cual «Por nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3'005060 euros», siendo por tanto correcta la actuación de la registradora en este punto.

No obstante, de la documentación incorporada a este expediente, así como de las alegaciones de la recurrente y del informe de la Registradora, resulta la existencia de datos erróneos en la nota simple informativa inicialmente expedida –una vez comprobados los diversos Libros del Registro–, por lo que deberá procederse a la sustitución de la misma por nueva nota simple informativa que justifique el devengo de los honorarios anteriormente reseñados (tal y como además reconoce la propia Registradora en su escrito de fecha 14 de mayo de 2012, incorporado al presente expediente).

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de julio de 2012, sin perjuicio de la interesada a obtener una certificación y una nota simple correctas.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de agosto de 2013.–El Director general de los Registros y del Notariado, P.A. (R. 16-7-2013) firmado: el Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de enero de 2013, presentado en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de enero de 2013, don ....., impugna la factura número 93, por un importe de 122,59 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15.

En su escrito el recurrente impugna los siguientes conceptos:

1. Nota simple informativa.

La factura gira 18,030362 euros por dos notas simples informativas por fax a Notaría, que se justifica expresamente en el número 4.1.*f)* del anexo I del arancel. La nota a que se refiere dicho apartado f tiene fijado un arancel de 3,005061 euros. Procede por tanto, a juicio del recurrente, la devolución de la diferencia.

2. Nota de afección fiscal.

El recurrente recoge literalmente el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Y señala que la exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Real Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

Las notas registrales de afección fiscal sólo proceden en caso de transmisión de bienes o derechos, tal y como establece una Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos de 4 de febrero de 2011, que exonera, por tanto, de la obligación de practicarle en otros

supuestos como las parcelaciones de las fincas, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales, hipotecas, novaciones de préstamos hipotecarios o cancelaciones hipotecarias por pago, entre otros negocios.

La Dirección General de Tributos resuelve que, dado que el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que regula la afección fiscal, establece en su apartado primero que la afección se aplica «a los bienes y derechos transmitidos», se requiere, por tanto, «la existencia de una transmisión». Procede, por tanto, la devolución de este concepto.

3. Nota marginal cancelación saldo.

El recurrente manifiesta que no procede minutar, aunque se practique, una nota marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca. Se trataría, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al número 3.4 del arancel.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, a través de una Instrucción de 31 de mayo de 2012, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos del sector financiero, deja muy claro en su punto 2.B que en el supuesto de practicarse estas anotaciones se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al 3.4 del arancel no son minutables. Procede, por tanto, la devolución de lo minutado.

4. Cancelación de hipoteca.

En cuanto al punto 2 del arancel, cancelación de hipoteca, el recurrente solicita el desglose de la factura y los conceptos minutados en su totalidad, para comprobación de las reducciones previstas así como la rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad, tal y como establece el anexo I del Real Decreto del arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Don Enrique Albert Piñolé, Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de febrero de 2013.

En su informe el Registrador señala, respecto a la nota informativa remitida por fax al Notario autorizante de la escritura, que desde el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, constituye una obligación de solicitud impuesta a éste, salvo que le exima el interesado, por el artículo 175 del Reglamento Notarial, como previa a la elaboración del documento y una obligación de expedición por parte del Registrador, según el artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, que al ser «continuada» y «remitida por fax», origina los siguientes conceptos arancelarios mínimos número 4.1.*f):* expedición de nota, 3 euros, información continuada, 3 euros y remisión por fax, 3 euros. Total 9 euros.

El cobro por dos veces del concepto «Nota simple por fax» corresponde a la emisión y envío por el Registro de la Propiedad de las dos notas fax información continuada, cuya fotocopia acompaña a su informe. En el margen derecho de la inscripción tercera se pueden apreciar las dos notas manuscritas que, según es práctica en el Registro se ponen para control de la información continuada y se tachan pasados los nueve días que prevé el artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario. El Registrador manifiesta que ignora por qué se pidieron dos notas informativas por dos Notarios diferentes.

Con relación a la nota de afección fiscal el Registrador mantiene que es correcta y obligada la extensión de la nota marginal y en consecuencia su devengo de honorarios y cita los artículos 79.*e)* de la Ley General Tributaria y 5.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de 24 de septiembre de 1993 desarrollados, por el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo artículo 122 número 2 y 3 recoge literalmente.

En consecuencia, procede practicar de oficio en todo caso de autoliquidación sujeta, exenta o no sujeta, la correspondiente nota marginal de afección cuyo objeto es enervar la fe publica registral que se derivaría a favor de un tercer adquirente y que le permitiría eludir la afección general del bien transmitido a la posible deuda fiscal, dejando desamparada a la Hacienda Pública en todos los negocios jurídicos sobre bienes inmuebles.

El Registrador manifiesta que el Tribunal Supremo ha abordado la problemática de las notas de afección fiscal desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el liquidador y cita al respecto la Sentencia de 4 de junio de 1994 y de 1 de junio de 2004.

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se den en los Tribunales Superiores de Justicia, afirmándose que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B 7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones. Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior. Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011 y 24 de noviembre de 2011.

Respecto a la impugnación del concepto «Nota marginal cancelación saldo», aunque el Registrador reconoce que los términos «cancelación saldo» se prestan a la interpretación que le ha dado el impugnante, es obligado aclarar que no se refiere a la nota marginal de constancia de pago ninguna, sino a la nota de cancelación de la afección al saldo-de ahí su nombre-de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás del proyecto de compensación que grava la finca y que se ha practicado al realizar el asiento de cancelación de hipoteca por haber caducado al haber transcurrido los siete años de afección, todo ello en aplicación de los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de Actos de Naturaleza Urbanística y artículo 353 del Reglamento Hipotecario, con lo que la finca queda libre de tal carga. Por tanto, se mantiene la necesidad de su extensión y, por tanto, el cobro como nota de modificación jurídica por la cantidad del mínimo arancelario establecido que es el número 3.1 del arancel –extinción de derechos inscritos–.

En cuanto al concepto de «cancelación de hipoteca», el Registrador señala que se ha aplicado el número 2.2 del arancel sobre la base de 66.924,77 euros que es el capital inscrito con la reducción del 60%. Además se ha practicado la reducción del 5% tal y como se ha hecho constar en la propia minuta bajo la referencia (1).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el mismo día, el recurrente se reitera en todas y cada una de las alegaciones expuestas en su escrito inicial de impugnación.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto a la corrección formal de la minuta, derivada de la constancia expresa de los honorarios devengados por suplidos y la separación de los conceptos «Nota Afección Fiscal» y «Cancelación Nota Afección Fiscal».

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de abril de 2013.

En dicho escrito manifiesta:

1. Cancelación de hipoteca.

El recurrente manifiesta que está conforme con la contestación recibida por el Colegio de Registradores, por lo cual no tiene nada que alegar.

2. Cobro indebido de la nota simple informativa por fax a notaría.

No está de acuerdo el recurrente con la Resolución del Colegio de Registradores en este punto. A su juicio debe cobrarse la cantidad especificada en el número 4.f del Real Decreto 1427/1989, es decir, 3,005061 euros y no las cantidades minutadas en las minutas original y rectificada. En la nueva minuta se ha facturado 6,010000 euros por el concepto nota de información continuada 4.1.F y gastos de gestión (3,005061 euros), conceptos que no aparecen reflejados en el Real Decreto que fija los aranceles.

3. Nota de afección fiscal.

Tampoco está de acuerdo el recurrente con la Resolución del Colegio de Registradores sobre el cobro del concepto nota de afección fiscal, concepto que el Registrador cobra por triplicado. Cita el artículo 5.2 del Real Decreto-legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; el artículo 45-1-b-18 del mismo texto legal y la consulta vinculante a la Dirección General de Tributos de 4 de febrero de 2011, que acompaña como documentación.

En la minuta rectificada el Registrador separa la nota de afección fiscal de la cancelación nota de afección fiscal que es lo que indicó la Resolución ahora objeto de apelación, pero el recurrente rechaza igualmente estos conceptos.

4. Nota marginal cancelación saldo.

El recurrente impugna este punto también al no estar conforme con la Resolución colegial. En la minuta rectificada, de acuerdo con las indicaciones del Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, el Registrador cambia el concepto de lo minutado como nota marginal cancelación saldo minuta por NM Cancelación afección urbanística, facturando la misma cantidad.

Cita la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como ya hizo con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

Asimismo, se refiere a las Resoluciones de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de la hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de las mismas no afectadas por la modificación, que concluyen en todos los casos que en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al artículo 3.4 del arancel no son minutables.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Albert Piñolé, Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de mayo de 2013, el Registrador señala que en cuanto a las alegaciones 2, 3 y 4 de la apelación y, dado que no se argumenta nada nuevo, se remite a su informe de 12 de febrero de 2013 y a los documentos que acompañó, a la Resolución de 13 de marzo de 2013 aprobada por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y a la corrección formal de la minuta de honorarios de 4 de abril de 2013 remitida para dar cumplimiento a la estimación parcial de la impugnación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 22 de enero de 2002,16 de marzo de 2010,31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 8 de marzo de 2011, 1, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. El recurrente, tras la Resolución colegial, ahora objeto de apelación, está conforme con el cobro de honorarios por el concepto de cancelación de hipoteca. Por lo tanto, se impugnan: nota simple informativa por fax a notaría (9,015181 euros) y que en la minuta rectificada el Registrador ha desdoblado en nota información continuada (6,010000 euros) y gastos de gestión (3,005061 euros); 3 notas de afección fiscal que en la minuta rectificada se convierten en una nota de afección fiscal y 2 notas de afección canceladas como estableció la resolución colegial y nota marginal cancelación de saldo que, también conforme a la resolución colegial, el Registrador ha rectificado por NM cancelación afección urbanística.

Segundo. Nota simple informativa por fax a notaría.

En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-a del Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral

adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por

ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax, tal y como señala la Resolución colegial.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.»

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honora-

rios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio

de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo ».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico

tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta rectificada por el Registrador.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Cuarto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto».

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a prac-

ticar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue,incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los a

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

En el presente caso, como indicó la Resolución ahora objeto de apelación, en lugar del cobro de 3 notas de afección fiscal, debían cobrarse una nota de afección fiscal y dos notas de cancelación de afecciones fiscales caducadas. Y así ha procedido el Registrador al rectificar la minuta. En consecuencia, se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación en este punto.

Quinto. Nota marginal cancelación saldo. Minuta rectificada: Nota Marginal de cancelación de afección urbanística.

Resulta un hecho objetivo que al margen de la inscripción 1.ª de la finca registral 57.603 se practicó la siguiente Nota Marginal: «Cancelada totalmente la afección de esta finca al saldo deudor de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación del que su finca matriz surgió como parcela de resultado y que se cita en el párrafo de cargas de la adjunta inscripción 1.ª por caducidad».

La circunstancia de que en la minuta original se denomine «Nota Marginal cancelación saldo»; y que en la minuta rectificada conforme al Acuerdo del Colegio de Registradores se denomine, más propiamente, «NM canc. afecc. Urbanística», no es más que una cuestión terminológica que no afecta a la sustancia del asiento practicado, ni a la forma de minutarlo.

Como queda claro en la Nota Marginal que se minuta, es la afección de la finca al saldo deudor de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de

compensación lo que se cancela. Y no la constancia del saldo deudor de la hipoteca.

En relación con la cancelación de notas marginales de afección urbanística por caducidad –dado el transcurso del plazo de caducidad de siete años establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. Así, por ejemplo, en su Resolución de 12 de febrero de 2013.

En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los arts.589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

Por lo que, en consecuencia, la cancelación por caducidad de dicha nota de afección urbanística debe minutarse por el número 3.1 del arancel en tanto se trata de una nota de extinción de derechos inscritos, la cual debe minutarse por el 50% de los honorarios que resultarían de aplicar la escala del número 2 de manera que, dado que no se fija base alguna, de la aplicación del número 2 del arancel resultará el importe mínimo de 24,040484 euros, que reducidos en un 50% determinará el devengo de unos honorarios de 12,020242 euros.

Por lo tanto es correcta la minutación que por este concepto se hace en la factura impugnada.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–El Director general de los Registros y del Notariado, P.A. (R. 16-7-2013) firmado: el Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Minguela Instalaciones, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de diciembre de 2012 que tuvo entrada, mediante fax, en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16 el día 6 de diciembre de 2012 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Minguela Instalaciones, S.L.», impugna la factura número de

entrada 2012/750, por importe de 193,47 euros, rectificada posteriormente por la cantidad de 139,09 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

En su escrito el recurrente manifiesta que con fecha de 20 de noviembre de 2012 ha recibido una minuta en referencia a una cancelación registral de la inscripción de una hipoteca. Contra la misma se presentó reclamación y en respuesta, el Registro expide una nueva minuta.

El recurrente no está de acuerdo con la contestación del Registro rebajando la minuta, por lo que de conformidad con el Real Decreto 1427/1989, procede a su impugnación. A su juicio las cantidades que deben minutarse son: 6,01 euros por presentación y 22,84 × 3 = 68,52 euros por préstamo. Total = 74,53 euros.

En cuanto a la cancelación de hipoteca señala que debe aplicarse el capital pendiente de devolver (que es 0 cuando se trata de cancelar una hipoteca ya pagada como el caso presente) y reducir el resultado en un 90%. Por esta razón, impugnan el resto de partidas que no son aplicables y que se están cobrando indebidamente. El artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, establece que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2 «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90%». Este es el criterio impuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, entre ellas, la de 12 de marzo, 29 y 30 de abril, 6, 7, 8, 19 de mayo, 4, 12, 25 de noviembre y 30 de diciembre, todas ellas de 2009. También es el criterio seguido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

A continuación impugna los conceptos nota de afección fiscal/cancelación afección y basándose en los artículos 5-2 y 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, señala que procede la eliminación de las cantidades cobradas por estos conceptos.

II

Doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid número 16, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de enero de 2013.

En dicho escrito la Registradora manifiesta que la fecha de inscripción del documento es de 23 de febrero de 2012 y que por tanto le es de aplicación el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre que determina que el derecho real de hipoteca debe minutarse por el 2.1 g) del arancel sobre la base del capital pendiente de amortizar bonificado en un noventa por ciento. Y considera que se ha aplicado correctamente esta normativa por lo que se mantiene la minuta en cuanto a dicho concepto.

En cuanto a lo relativo a las notas de afección y a la cancelación de las mismas la Registradora acompaña fotocopia de los asientos de los que resulta la práctica de dichas notas y cancelaciones, las cuales se realizan en todos los casos por aplicación del número 3 del arancel vigente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de enero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 31 de enero de 2013, presentado en la Oficina de Correos el día 1 de febrero de 2013, el recurrente se ratifica en los motivos contenidos en el escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, en lo relativo a la minutación del concepto «cancelación de hipoteca».

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Minguela Instalaciones, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de abril de 2013, en el que reitera las argumentaciones efectuadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid número 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2013, la Registradora manifiesta que la minuta

expedida en la actualidad, contra la que se ha presentado el recurso, recoge los siguientes conceptos: presentación, cancelación de las hipotecas, notas de afección fiscal y cancelación de notas de afección fiscal, por un total de 90,21 euros. El recurrente considera que, en lo relativo al número 2 del arancel, la cuota aplicable debe ser 22,84 en lugar de 24,04 euros. Asimismo, considera que deben eliminarse los conceptos relativos a notas de afección fiscal y su cancelación.

En contra de las afirmaciones del recurrente, la Registradora argumenta que la cantidad por el concepto de cancelación de hipoteca debe ser 24,04 euros ya que esa cantidad es mínima y por debajo de ella no cabe fijar ninguna otra, conforme al último párrafo del número 2, apartado 1: «el arancel aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá… ser inferior a 24,04 euros».

Y en cuanto a las afecciones fiscales afirma que se han extendido las correspondientes a lo dispuesto en el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las cuales se extienden de oficio, resultando regulado su cobro en el número 3.3 del arancel que dispone que se devengarán 3,005061 euros por cada una de ellas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 82, 122 y 144 de la Ley Hipotecaria; 240 y 611 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2012 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 29 de julio de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 4 de noviembre de 2009 y 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010 y 22 de noviembre de 2010 y las Sentencias del Tribunal Superior de

Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos nota de afección fiscal y cancelación afección.

Segundo. Cancelación de hipoteca

A) Normas aplicables. Periodo de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley: «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. En definitiva, las medidas previstas en este real decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del conjunto de la economía nacional. Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

Y en su disposición final octava. «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el «Boletín Oficial del Estado» de 12 de mayo de 2012, resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha.

El presente recurso de apelación se refiere a la minutación de una cancelación de hipoteca practicada con anterioridad a la entrada en vigor de este

último Real Decreto-ley, sin perjuicio de que la factura se haya expedido con posterioridad como así ha ocurrido. Por ello debemos atender a la normativa vigente en el momento de la práctica de la inscripción de cancelación, sin perjuicio de la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/201,1 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas».

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala: CDO.: «…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970 – debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las Sentencias de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso.»

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2, apartado 1 a la que nos hemos referido.»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

C) Cancelación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de cancelación derivado de una escritura de cancelación total de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la publicación del Real Decreto 1612/2011.

No se oculta que la minutación de la cancelación de las hipotecas ha sido objeto de diversas interpretaciones incluso por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Planteada la cuestión ante los Tribunales las dos recientes Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012, se hacen eco de tal controversia. Así de la dicción de la primera de ellas:

«Esta referencia –se refiere a la expresión "el capital base pendiente de amortizar"–, sin añadir otra precisión en el precepto, ha propiciado una confusión respecto de la auténtica voluntad del legislador que ha precisado de una interpretación integradora con la Exposición de Motivos de la Ley, prueba de lo cual son las impugnaciones de minutas de honorarios de registradores realizadas conforme al criterio de la actora que han sido apoyadas por la Junta de Gobierno del Colegio y respaldadas durante años por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, apoyo y respaldo que permitieron continuar con esa interpretación jurídica fundamentada en normas legales, y que ha justificado la publicación del Real Decreto 1612/2011 posterior.»

Y: «Este Tribunal, pese a entender que la modificación operada en el artículo 8 de la Ley 2/94 por el artículo 10 de la Ley 41/2007 permite llegar a esta conclusión tiene que poner de manifiesto, tal como ya ha hecho constar, que la redacción del artículo no es la deseable en una norma que, para ser eficaz, debe exponer con claridad el supuesto de hecho en el que debe aplicarse y la consecuencia jurídica que se deriva de su aplicación. Sin embargo para interpretar adecuadamente este precepto ha sido preciso recurrir a la integración de todos aquellos factores de que se puede hacer uso para interpretar las normas, al objeto de despejar la confusión notable que ha generado al ser aplicado hasta el punto de que el criterio seguido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado hasta el momento de dictarse los actos recurridos era distinto y coincidente con el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con el aplicado por la actora».

Y de la segunda Sentencia:

«Es evidente que la redacción del artículo no es la deseable para un presupuesto que debería exponer con claridad el supuesto de hecho para el que debe aplicarse y las consecuencias jurídicas de su aplicación.»

Centrado el planteamiento del problema, las Sentencias relacionadas lo resuelven de manera inequívoca. Citando el texto de la primera de ellas:

«Respecto de la dicción literal de la norma concreta a la que nos estamos refiriendo, la recurrente considera que el hecho de que la base para la determinación de del arancel sea el capital pendiente de amortizar es un obstáculo para entender que dicho artículo sea aplicable a la cancelación de hipoteca aislada por haber pagado el deudor la totalidad del crédito garantizado con la misma porque en esos casos el capital pendiente de amortizar sería 0. A este argumento hay que contestar que el resto de los términos del artículo es lo

suficientemente claro al incluir subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios como para que la mera referencia a la determinación de la base carezca de virtualidad suficiente para excluir de su aplicación a la cancelación de hipotecas en que no haya capital pendiente de amortizar máxime cuando el número 2 del Real Decreto 1427/89 también utiliza una fórmula imprecisa en cuanto a la cantidad inicial al referirse a la cantidad a percibir por el Registrador en el supuesto de valor más bajo al decir "se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros 24,040484 euros". De donde se desprende que no es la primera vez que, en una norma sobre aranceles, se utiliza una imprecisión numérica al establecer parámetros en la determinación de las cuantías…»

«En consecuencia, no cabe interpretar como mera declaración de intenciones del legislador el párrafo relativo al capítulo en que está incardinado el que modifica el artículo 8 de la Ley 2/1994 sino más bien es la sintética explicación de lo acordado en dicho artículo, es decir, la generalización de la bonificación del arancel previsto en el Real Decreto 1427/89 sobre la base del capital pendiente de amortizar, sea éste el que sea, incluyendo el supuesto en que la cuantía del capital sea 0, a todo tipo de operaciones…»

«En conclusión y en base a esa interpretación integradora, comenzando por el final de del propio artículo, habría que tomar como base la cifra del capital pendiente de amortizar con una reducción del 90% y aplicarle a esa cantidad resultante el arancel previsto en el anexo I del Real Decreto 1427/89 para la inscripción solicitada (con la modificación de la base) de tal forma que correspondiéndole la base comprensiva del mínimo valor a 6.010,12 euros la cantidad por Honorarios sería de 24,04 euros fijando unos tramos de exceso a partir de aquélla cifra a la que se asigna una cantidad de euros por cada 1.000 euros que sobrepase, que resulta ser la regla básica sobre la que se opera para determinar el arancel…».

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna…».

«Así pues, concluyendo, hay que decir que, en el presente caso no habiendo capital pendiente de amortizar, la cantidad por honorarios debió fijarse en 24,04 euros.»

Y de la segunda:

«Pues bien, siendo tan claro el tenor literal de la norma, como hemos expuesto, no se desvirtúa la conclusión que de él se extrae por una supuesta contradicción o imposibilidad legal, es decir por el hecho de que en la can-

celación de un préstamo hipotecario por pago total, el capital pendiente de amortizar –que se tomará por mandato legal como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, pues ello –pese a la poco afortunada redacción normativa– no resulta jurídicamente insostenible como se quiere hacer ver en la demanda, ya que cuando un préstamo (o crédito) hipotecario se paga totalmente –y media carta de pago del acreedor hipotecario– se extingue todo el contrato de préstamo (o crédito), según el artículo 1.156 del Código Civil, y ya no existe ningún capital pendiente de ninguna cuantía, lo que es lo mismo que decir que el capital es cero. Y a efectos arancelarios de los registradores y por el exclusivo mandato de la ley se ha de considerar y tener en cuenta el concepto capital pendiente del mismo, lo cual no es un contrasentido jurídico pues resulta perfectamente factible hablar de capital pendiente de un préstamo equivalente a 0, cuando el prestatario lo ha devuelto totalmente al prestamista, y ha cumplido todas sus obligaciones accesorias en su caso (arts. 1740 y 1753 del Código Civil).»

«Por tanto el cálculo de los honorarios registrales de estas cancelaciones ha de efectuarse así:

1) Sin importar que haya o no amortización anticipada o que el capital fuese 0, se tomará como base previa la cifra del capital del préstamo o crédito pendiente de amortizar, reduciéndola en un 90%, lo que conduce a una base final 0, dado que las operaciones matemáticas con el 0 no son imposibles aunque siempre den 0; resultado sobre el que se ha de aplicar el arancel que se ha de cuantificar teóricamente sólo sobre el 10% del referido capital pendiente.

2) Y sobre esa base final del 10% del capital pendiente de amortizar (en este caso 0), se aplicarían los aranceles correspondientes al número 2 del Real Decreto 1789/1989, sin practicar ya ninguna reducción a la cantidad resultante de esta última operación o cantidad arancelaria, en virtud de la Ley 2/1994 reformada

Como hemos dejado señalado, no supone obstáculo alguno para ello el que se trate de un valor cero el del capital pendiente de amortizar del préstamo, pues es perfectamente posible calcular el 90% de cero, que es también cero, con lo que el 10% restante de la base previa, sería igualmente cero. Es decir no hay cantidad base, y se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o de fincas.»

D) Rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Mínimo aplicable.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo

caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.– De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, por congruencia de materia, en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

La Sentencia tantas veces citada del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/89 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros, por lo que no procede exigir la cantidad a que se hizo referencia en el acto administrativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

Sorprendentemente la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado posteriores de 20 de octubre de 2010 y de 22 de noviembre de 2010 entienden –como esta sala– que la reducción se hace sobre la base o capital pendiente de amortizar. …

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Como conclusión la cantidad que debe minutar la Registradora por cada concepto de cancelación de hipoteca es de 24,04 euros, cantidad que ya fue señalada por la Resolución colegial, ahora objeto de apelación, y aceptada por la propia Registradora como señala en el informe remitido a este Centro Directivo.

Por ello, procede la desestimación del recurso en este punto.

Tercero. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido

correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de grava-

men, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos

señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1.B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto

Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

Cuarto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán

lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

En el presente caso, como indicó la Resolución ahora objeto de apelación, se ha procedido a cobrar por la cancelación de nueve notas de afección fiscal, por lo que los honorarios devengados ascienden a 27,04 euros.

Procede, por lo tanto, la confirmación de la Resolución del Colegio de Registradores.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Minguela Instalaciones, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 20.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, don ....., impugna la factura 5/2013/284, por un importe de 101,89 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 20.

En su escrito el recurrente recoge literalmente la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

A continuación señala que la base para el arancel está determinada por el capital inscrito, concepto que para una cancelación viene definida en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, sobre la aplicación de la disposición adicional Segunda del Real Decreto-ley 12/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación ».

El momento para considerar el capital inscrito es cuando la operación ya está en Notaría (elevación a pública). Además, el caso presente es una cancelación total de hipoteca en contraposición con otras operaciones como podrían ser una liberación de hipoteca sobre deudas no amortizadas (cancelación parcial). Por tanto, en el momento de la cancelación notarial ya existe un certificado de saldo cero emitido por el prestamista por lo que la única interpretación posible es que el capital garantizado por la hipoteca es cero. Efectivamente, cuando se realiza la operación el prestamista ya no está legitimado para exigir más pagos al prestatario, que ya ha cumplido con todas sus obligaciones, y esta operación simplemente representa el consentimiento informado para la cancelación registral de la deuda. Parece evidente que el capital garantizado por la hipoteca no puede ser el mismo en el momento de la constitución del préstamo, cuando aún no se ha abonado cuota alguna, que en el momento de la cancelación, cuando la deuda ya se ha amortizado económicamente.

Dado que el capital inscrito es cero, según la Ley 8/2012 deben facturarse los aranceles mínimos, 24 euros en el caso del Registrador.

En base a lo expuesto, procede impugnar la minuta aplicada por el Registrador para la cancelación de hipoteca que debería haber sido de 24 euros. Esto es debido a que el Registrador considera un capital inscrito muy diferente al definido en la normativa, ya que resulta evidente que el capital garantizado en el momento de cancelación de hipoteca no puede ser otro sino cero

II

Don Alfonso Ventoso Escribano, Registrador de la Propiedad de Madrid número 20, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de febrero de 2013.

En su informe, el Registrador se centra en el único punto controvertido de la minuta a que se refiere el recurrente y es la base del cálculo para determinar el arancel registral.

La norma viene establecida en la disposición adicional Segunda de la Ley 8/2012 de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios en el sector financiero que viene a recoger la misma disposición adicional Segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Conforme a ella, en caso de cancelación de hipoteca, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores correspondientes a la cancelación «tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros.

No se cuestiona la normativa a aplicar, por cuanto el propio recurrente alude a ella y a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, la cual determina que la base «es el 60% del capital inscrito» y por tal se entenderá el capital garantizado excluyéndose los importes garantizados por otros conceptos.

El capital inscrito es el que por tal consta en el Registro de la Propiedad. Desde un punto de vista literal, resulta que el sentido propio de «capital inscrito» no puede ser otro que aquel que aparece en el Registro como inscrito, valga la redundancia.

Desde otra perspectiva, resulta que la base para determinar el arancel registral es la cantidad garantizada, entendiéndose por tal las cantidades garantizadas por todos los conceptos, tanto por principal, como por intereses, remuneratorios o de demora, por costas y por cualquier otro concepto. Esta idea puede entenderse como doctrina reiterada y consolidada por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Lo que la ley 8/2012 establece, en beneficio del interesado, es reducir esa base a la garantizada por capital inscrito y para evitar dudas, realmente inexistente, la citada Instrucción de 31 de mayo de 2012, es reiterar que quedan excluidas para la fijación de la base esos importes de intereses ordinarios, de demora, costas y otros conceptos distintos del principal.

Precisamente para evitar confusiones generadas con expresiones como la introducida por la Ley 41/2007 de «capital pendiente de amortizar» la ley 8/2012 zanja cualquier polémica y se refiere a «capital inscrito».

Es claro que el capital inscrito es la cifra que consta en el Registro como cantidad garantizada por principal; cantidad que por virtud del artículo 1 de la Ley Hipotecaria está bajo la salvaguardia de los tribunales y sólo en virtud de título público puede ser cancelada.

Aplicando otro criterio interpretativo, el sistemático, el resultado es el mismo. En efecto, en el ámbito fiscal ha sido tradicional que la base imponible para determinar la cuota en la constitución y cancelación de hipoteca ha sido las cantidades garantizadas por todos los conceptos: principal, intereses, costas, etc.

La cancelación de hipoteca ha dejado de ser hecho imponible en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por aquel concepto, pero a efectos sistemáticos y de antecedentes tiene valor. Excluida del ámbito del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados quedaba incluida en la modalidad de AJD, sin perjuicio de su exención por la Ley 14/2000 ¿Cuál era la base? Según unánime práctica, corroborada por la doctrina administrativa, era la cantidad garantizada por todos los conceptos (Resoluciones del TEAC de 6 de julio de 1992, 8 de marzo de 1995, 10 de

febrero de 1994, etc.) La Audiencia Nacional señaló en su Sentencia de 29 de julio de 1997 que la base incluía el principal y que en ningún caso era cero

Hoy está clara la base sobre la que aplicar el arancel registral superando ciertas dudas generadas por la Ley 41/2007. Así se recoge también en la Resolución del Colegio de Registradores de 29 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de febrero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Insiste el recurrente en que cuando la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señala que por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación, éste debe ser necesariamente cero, porque el préstamo ya ha sido amortizado. Por ello no está de acuerdo con la Resolución colegial, ahora objeto de apelación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alfonso Ventoso Escribano, Registrador de la Propiedad de Madrid número 20, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de mayo de 2013, el Registrador se reitera en la argumentación manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que se emitió de acuerdo con la normativa en vigor, es decir, la Ley 8/2012, de 30 de octubre, así como con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R. 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2013, don ....., impugna la factura 4325/2012, por un importe de 368,87 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Ciudad Real número 2.

En su escrito el recurrente señala que en la factura emitida por el Registrador de la Propiedad aparecen conceptos erróneamente minutados, como la «nota marg, prohibición de disponer» y la «rectificación superficie y linderos».

A juicio del recurrente, al no estar firmada la factura emitida por el Registrador no es aplicable el plazo de 15 días hábiles para su impugnación.

Solicita la devolución de las sumas cobradas indebidamente y el pago de los gastos originados por la reclamación.

II

Doña Lydia-Estela Blasco Lizárraga, Registradora de la Propiedad de Ciudad Real número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta:

Primero. En relación al plazo de interposición del recurso con arreglo al apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, el plazo para la interposición del recurso contra la minuta del Registrador es de 15 días hábiles a contar desde la notificación o entrega de dicha minuta. Como resulta del programa informático Experior la fecha de la factura y de pago es el 4 de octubre de 2012, habiéndose interpuesto el recurso contra la misma el 20 de febrero de 2013 por lo que dicho recurso se encuentra interpuesto claramente fuera de plazo.

Conforme al a Resolución de 16 de marzo de 2011 la ausencia de firma por el Registrador en la minuta emitida por medios informáticos y, según modelo aprobado, sólo se puede dificultar la prueba de la autenticidad del documento, pero concurriendo en la minuta elementos suficientes para garantizar su autenticidad, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta, ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla, y más en este caso concreto, en que sí aparece una firma que aunque no es del Registrador, sí ha sido realizada por orden suya.

Segundo. Subsidiariamente y para el caso de que no se estimara la interposición fuera de plazo, la Registradora informa en relación a la factura objeto de impugnación que se ha minutado:

1. El asiento de presentación aplicando el número 1 del arancel, concepto fijo que importa 6,010121 euros.
2. La nota marginal de afección fiscal, de extensión obligatoria, aplicando el número 3.3 por un importe de 3,005061.
3. La donación aplicando el número 2.1 del arancel sobre el valor declarado en la escritura de 84.549,30 euros. Se ha aplicado además una reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010.
4. La nota simple informativa al cambiar la situación de cargas tras la escritura consecuencia de la nota de prohibición de disponer y de la afección fiscal, aplicando el número 4.1. F del arancel por un importe de 3,005061.
5. La modificación de la descripción de la finca conforme al título ya que se hizo una rectificación de superficie y actualización de linderos haciendo coincidir la descripción registral de la finca con la certificación catastral incorporada al título. A esta modificación se le ha aplicado el número 2.1 del arancel sobre el valor declarado en la escritura. Se ha aplicado además una reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010. Todo ello conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2011.
6. La prohibición de disponer de la finca al solicitarse en el título las bonificaciones fiscales establecidas para determinadas donaciones en Castilla La Mancha, por las que el donatario se obliga a no transmitir los bienes y mantenerlos en su patrimonio durante un periodo de cinco años. Es por ello que conforme a lo establecido en el artículo 9-2-*b)* de la Ley 17/2005, de 29 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos, modificada su redacción por la Ley 14/2007, de 20 de diciembre, relativa a las deducciones de la cuota en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones se practicó una nota marginal de prohibición de disponer a la que se le ha aplicado el número 3.1 del arancel sobre el valor declarado en la escritura, en lugar de hacerla constar en el cuerpo de la inscripción y aplicar el 2.1.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de marzo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013, en el que reitera que la falta de firma en la minuta impide apreciar la prescripción o el inicio del plazo de caducidad para reclamar la factura.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lydia-Estela Blasco Lizárraga, Registradora de la Propiedad de Ciudad Real número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013, la Registradora reitera que el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo como sostiene la Resolución del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los

honorarios devengados por la inscripción de una escritura de donación, concretamente los conceptos «nota marginal prohibición de disponer» y «rectificación superficie y linderos».

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 4 de octubre de 2012, según consta en el listado de facturas cobradas aportado al expediente por la Registradora.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de donación, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 4 de octubre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 20 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, por lo que debe desestimarse este recurso.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 20 de febrero de 2013, don ....., impugna la factura 1671, por un importe de 104,90 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

En dicho escrito el recurrente señala que el importe abonado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es superior al que debería haberse cobrado si se hubiera aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción a este artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

Previamente se ha dirigido a la Registradora que se ha negado a sus requerimientos.

II

Doña M.ª Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que la factura fue abonada con fecha 16 de junio de 2011 y que el recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de febrero de 2013.

De las fechas expuestas y acreditadas, resulta evidente que han transcurrido más de 15 días hábiles para recurrir con arreglo a la Regla sexta. 2 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Los 15 días hábiles se cumplieron el 5 de agosto de 2011. Por lo tanto, al haberse presentado el recurso el día 20 de febrero de 2013, se estima presentado fuera de plazo.

En cuanto al escrito al que se refiere el recurrente, la Registradora se reitera en el mismo de fecha 30 de noviembre de 2012, en que no procede la devolución de honorarios con efectos retroactivos por haber sido satisfechos antes de dictarse Sentencia firme de 9 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de marzo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013, en el que reitera en la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013, la Registradora reitera que el recurso ha sido interpuesto fuera de plazo por lo que no ha lugar a la pretensión deducida por el recurso de apelación y, en consecuencia, debe confirmarse la Resolución del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 16 de junio de 2011 tal y como indica el recurrente en su escrito de impugnación inicial y la Registradora en su informe.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre

de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador .... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 16 de junio de 2011 y que el recurso fue interpuesto el día 20 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura 3071, por un importe de 98,34 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

En dicho escrito la recurrente señala que el importe cobrado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es excesivo. No está de acuerdo con los argumentos del Registrador para denegar su reclamación. Y aunque la reclamación no se presentó en los 15 días siguientes a la entrega de la minuta, dos Sentencias del Tribunal Supremo de Justicia de Madrid otorgan fundamento jurídico a la reclamación. La primera de 10 de junio de 2010, establece que se ha cobrado de forma excesiva por parte de los registradores y notarios a partir de diciembre de 2007. La segunda, es la que la Sala Tercera de dicho Tribunal, en su sentencia de 10 de octubre de 2012, estable que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, sin distinguir estos créditos o préstamos han sido concedidos por entidades financieras o por otro tipo de personas físicas o jurídicas.

Tras la Sentencia de 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española. La propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha dictado multitud de resoluciones, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009 entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994, no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sino que se aplican a todas las cancelaciones hipotecarias.

II

Don Alberto Muñoz Calvo, Registrador de la Propiedad de Madrid número 9, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta:

1. La interposición del recurso se ha realizado fuera del plazo de los quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, que señala la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, ya que como se aprecia la factura fue emitida por el Registro el día 11/09/2009, impugnándose el 18 de enero de 2013 y persistiendo en la impugnación el 8 de marzo de 2013 en el Colegio de Registradores.
2. No obstante, aun cuando la extemporaneidad en la interposición del recurso es un hecho suficiente para declarar su inadmisión, se considera oportuno aclarar el criterio que fue adoptado a la hora de proceder a minutar en la forma en que se hizo. Este criterio no fue otro que entender que era de aplicación el número 2.2 del arancel vigente, constituyendo el concepto minutable el de «cancelación de hipoteca» (con reducción de derechos a un 75%) y la base para la minutación del concepto el total del montante de la responsabilidad hipotecaria.

El Registrador aclara que la cancelación de hipoteca se realizó fuera de un proceso (y distinto) de los previstos en la Ley 2/94, esto es, como una «cancelación no subrogatoria» a la que, según interpretaciones que se detallan en la contestación dada previamente al recurrente conforme el modelo suministrador por el Colegio de Registradores, no podía ser de aplicación la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, si bien, finalmente, fue otra la interpretación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 5 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 9 de abril de 2013, la recurrente indica que sigue sin compartir los argumentos del Registrador y reitera que, a pesar de haber presentado la reclamación fuera del plazo de los 15 días hábiles, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo otorgan fundamento jurídico a la reclamación.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2013, en el que reitera en la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alberto Muñoz Calvo, Registrador de la Propiedad de Madrid número 9, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013, el Registrador reitera totalmente los argumentos expuestos en el informe emitido el 20 de marzo de 2013 y suscribe en su integridad los contenidos en la Resolución de 23 de abril de 2013 del Colegio de Registradores, objeto ahora de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 11 de septiembre de 2009 según consta en el listado de facturas cobradas aportado al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador .... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo

responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 11 de septiembre de 2009 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra dos minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna las facturas número de entrada 125/2009 y 827/2009, por un importe de 85,59 euros y 149,88 euros, respectivamente, giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

En dicho escrito el recurrente señala que los importes cobrados, en relación a la inscripción de dos escrituras de cancelación de hipoteca, son superiores a los que deberían haberse

cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción a este artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Don Alberto Muñoz Calvo, Registrador de la Propiedad de Madrid número 9, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta:

1. La interposición del recurso se ha realizado fuera del plazo de los quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, que señala la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, ya que como se aprecia las facturas fueron emitidas por el Registro los días 31/01/2009 y 24/03/2009, impugnándose el 14 de enero de 2013 en el Registro y persistiendo en la impugnación el 8 de marzo de 2013 en el Colegio de Registradores.

2. Aun cuando la extemporaneidad del recurso es un hecho suficiente para declarar su inadmisión, se considera oportuno aclarar el criterio que fue adoptado a la hora de proceder a minutar en la forma en que se hizo. Este criterio no fue otro que entender que era de aplicación el número 2.2 del arancel vigente, constituyendo el concepto minutable el de «cancelación de hipoteca» (con reducción de derechos a un 75%) y la base para la minutación del concepto el total del montante de la responsabilidad hipotecaria.

Adicionalmente, en relación a la factura número 358 de fecha 30/01/2009 se aplicó la doble reducción cumulativa del 25% y del 5% establecida por los Reales Decretos-Ley 6/1999, de 16 de abril y 6/2000, de 23 de junio, por tratarse de una cancelación de hipoteca que fue constituida originalmente con la finalidad de financiar la adquisición de una vivienda, como se observa contrastando el historial registral de la finca.

El Registrador aclara que la cancelación de hipoteca se realizó fuera de un proceso de los previstos en la Ley 2/94, esto es, como una «cancelación no subrogatoria» a la que, según interpretaciones que se detallan en la contestación dada previamente al recurrente conforme el modelo suministrador por el Colegio de Registradores, no podía ser de aplicación la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, si bien, finalmente, fue otra la interpretación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 3 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de abril de 2013, el recurrente señala:

– Que el argumento que en su informe expone el Registrador de la Propiedad para aplicar el arancel cuyo exceso se reclama se basa en interpretaciones realizadas conforme al «modelo suministrado por el Colegio de Registradores, entendiendo que no podía ser de aplicación la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, si bien él mismo admite que fue otra la interpretación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012.

– Que no se entiende que si el Tribunal Supremo hace una interpretación más favorable para el consumidor al considerar aplicable la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, el Registrador de la Propiedad se resista a su aplicación, existiendo además un decreto de la Fiscalía del Tribunal Supremo que exige la devolución del exceso cobrado.

– Que el Registrador erróneamente califica sus escritos de 9 de enero de 2013 como recursos contra las citadas minutas para argumentar que se presentaron fuera del plazo de los quince días hábiles siguientes a la notificación de las mismas, cuando de lo que se trata es de sendos escritos reclamando la devolución de lo indebidamente cobrado en aplicación de la reiterada Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012, no existiendo por tanto extemporaneidad alguna.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013, en el que reitera en la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alberto Muñoz Calvo, Registrador de la Propiedad de Madrid número 9, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013, el Registrador reitera totalmente los argumentos expuestos en el informe emitido el 20 de marzo de 2013 y suscribe en su integridad los contenidos en la Resolución de 23 de abril de 2013 del Colegio de Registradores, objeto ahora de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de las minutas y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de dos escrituras de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las facturas impugnadas fueron pagadas con fecha 30 de enero de 2009 y 24 de marzo de 2009, respectivamente, tal y como indica el recurrente en su escrito inicial.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 11 de septiembre de 2009 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 2261, por un importe de 112,73 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo núm. 1.

En dicho escrito el recurrente señala que con fecha 18 de mayo de 2010 abonó la minuta de honorarios en relación a la inscripción de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca firmada ante Notario el día 29 de marzo de 2010.

Dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción a este artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con indepen-

dencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que la escritura de cancelación de hipoteca otorgada el 29 de marzo de 2010, fue presentada en el Registro el 30 de abril de 2010, asiento 2212 del tomo 108. Se inscribió el 11 de mayo de 2010 y la Gestoría presentante pagó la minuta y retiró el documento y la factura el 18 de mayo de 2010.

El propio recurrente en el escrito presentado en el Registro el 30 de noviembre de 2012 reconoce expresamente que el pago se efectuó el 18 de mayo de 2010.

Asimismo, señala el Registrador que en la factura se indican correctamente los medios de impugnación.

De todo ello se deduce que la minuta ha causado estado al no haber sido recurrida en plazo, razón por la cual se ha denegado la petición del recurrente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 4 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores ese mismo día, el recurrente se ratifica en su escrito de 29 de febrero, en todos sus términos, y añade que su reclamación se basa en la Sentencia de 9 de octubre de 2012 de la Sala Tercera del Tribunal Supremo al respecto, así como en el Decreto que el 31 de octubre dictó la Fiscalía del Tribunal Supremo, requiriendo al Sr. Director General de los Registros y del Notariado, para que instara a Notarios y Registradores a devolver las cantidades cobradas de más por estos conceptos.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de mayo de 2013, en el que se reitera en la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que resuelta suficientemente acreditado en el expediente el dato fundamental de la fecha de pago y entrega de la factura y de dicho dato resulta que el recurso se interpuso fuera de plazo. Por ello, solicita la confirmación de la resolución recurrida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los

honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 18 de mayo de 2010, tal y como indica el recurrente en su escrito inicial de impugnación y según se desprende de la documentación aportada por el Registrador al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de

diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 18 de mayo de 2010 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 19 de agosto de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 2054, por un importe de 160,56 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1.

En dicho escrito el recurrente señala que con fecha 9 de enero de 2013 dirigió un escrito al Registro de la Propiedad en el cual se solicitaba que se modificara la minuta abonada el 31 de mayo de 2011, correspondiente a la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca y emitiera una nueva que se ajustara al Decreto de la Fiscalía de 31 de octubre de 2012, en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron.

II

Don Enrique Mariscal Gragera, Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que la rectificación solicitada está planteada fuera del plazo legal establecido por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de septiembre, pues la factura tiene fecha de cobro 31 de mayo de 2011 y el escrito de impugnación tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de marzo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 17 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 19 de abril de 2013, el recurrente reitera los argumentos expuestos en su escrito inicial y añade que tanto el Colegio de Registradores, como el Registrador erróneamente califican su escrito de 9 de enero de 2013 como recurso contra la minuta para argumentar que se presentó fuera del plazo establecido, cuando de lo que se trata es de un escrito reclamando la devolución de lo indebidamente cobrado en aplicación de la reiterada Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012, que, como es obvio, es muy posterior a la fecha de la minuta. No se trata pues de un recurso contra la misma toda vez que en el plazo de impugnación de la minuta no existía la Sentencia del Tribunal Supremo ni el Decreto de la Fiscalía que fundamentan esta reclamación, sino de una solicitud de ejecución de lo ordenado por la Fiscalía del Tribunal Supremo con base en la citada Sentencia, no existiendo por tanto extemporaneidad alguna.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 22 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro de Entrada del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2013, en el que se reitera en la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre

de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 31 de mayo de 2011, tal y como indica el recurrente en su escrito inicial de impugnación.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación

de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 31 de mayo de 2011 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de agosto de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. P.A. (R 16-7-2013) El Subdirector general, Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 6 de septiembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el día 10 de enero de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de enero de 2013, don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna facturas número 6 y 7 giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso por importes de 33,06 y 45,08 euros, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 11 de enero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de enero de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y artículos 113, 114 y 115 del Reglamento General de Recaudación, procede distinguir entre: 1) Actuación profesional ordinaria, donde la actuación del Registrador devenga honorarios, como es el caso del presente recurso, publicidad formal integrada en un procedimiento recaudatorio. Los honorarios del Registrador tendrán en este caso la consideración de costas según el artículo 113.1 del Reglamento General de Recaudación que dispone que tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio «aquellos gastos que se originen durante su desarrollo». Estas costas serán exigidas al obligado al pago, incluyendo expresamente el apartado 2.*b)* del citado artículo en el concepto de costas los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los Registros Públicos; y 2) Actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración inspectora, donde la actuación del Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de enero de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina quizá emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación.

Con buen criterio, el legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar su embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la

Providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables (fase de comprobación e inspección prevista en el artículo 162 de la Ley General Tributaria). Y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación con fecha 27 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2013, en el que manifiesta que la Resolución que en este caso se recurre, siguiendo el criterio del Registrador de Tomelloso, resulta contrario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución de 12 de febrero de 2013, que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 19 de febrero de 2013 y se resuelva a favor de la improcedencia de las minutas del Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

Asimismo, señala que con posterioridad a la Resolución del Colegio tuvo entrada la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013, el Registrador señala como cuestión previa que ha impugnado la Resolución de 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los

Registros y del Notariado, con petición de suspensión y por ello, debe posponerse la resolución de este recurso hasta su resolución.

Asimismo, entiende que la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía sólo tiene efectos inter partes, y por tanto el Sr. Recaudador de Tomelloso debería, para obtener en su caso, el mismo efecto, acudir a la vía contenciosa.

A continuación reitera las alegaciones manifestadas en su informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, recogidas en los hechos anteriores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999 y de 27 de julio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. Cuestión previa.

El Registrador alega, como cuestión previa, que la anterior Resolución de 12 de febrero de 2013 ha sido impugnada por él. Y que debe posponerse la presente decisión hasta que su impugnación haya sido resuelta. Este Centro Directivo no lo entiende así. Por el contrario, considera que es su deber resolver los asuntos de los que conozca, sin perjuicio de que los interesados que estén legitimados para ello puedan impugnarlos por la vía que crean conveniente.

Tercero. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de Derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, «la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos» y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que «están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos». El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción «entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite

a efectos de inspección», de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la Ley General Tributaria dispone que «Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones». Y el 162.1 de la misma Ley establece que para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley». Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que «los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*».

Cuarto. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que

no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de septiembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de diciembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2013, don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna facturas número 1015 y 1037 giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso por importes de 18,03 y 21,04 euros, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios

prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 26 de diciembre de 2012 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y artículos 113, 114 y 115 del Reglamento General de Recaudación, procede distinguir entre: 1) Actuación profesional ordinaria, donde la actuación del Registrador devenga honorarios, como es el caso del presente recurso, publicidad formal integrada en un procedimiento recaudatorio. Los honorarios del Registrador tendrán en este caso la consideración de costas según el artículo 113.1 del Reglamento General de Recaudación que dispone que tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio «aquellos gastos que se originen durante su desarrollo». Estas costas serán exigidas al obligado al pago, incluyendo expresamente el apartado 2.*b)* del citado artículo en el concepto de costas los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los Registros Públicos; y 2) Actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración inspectora, donde la actuación del Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la

Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de enero de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina quizá emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación.

Con buen criterio, el legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar su embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la Providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables (fase de comprobación e inspección prevista en el artículo 162 de la Ley General Tributaria). Y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación con fecha 27 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2013, en el que manifiesta que la Resolución que en este caso se recurre, siguiendo el criterio del Registrador de Tomelloso, resulta contrario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución de 12 de febrero de 2013, que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 19 de febrero de 2013 y se resuelva a favor de la improcedencia de las minutas del Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

Asimismo, señala que con posterioridad a la Resolución del Colegio tuvo entrada la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013, el Registrador señala como cuestión previa que ha impugnado la Resolución de 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con petición de suspensión y por ello, debe posponerse la resolución de este recurso hasta su resolución.

A continuación reitera las alegaciones manifestadas en su informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, recogidas en los hechos anteriores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999 y de 27 de julio de 2010 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requeri-

mientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. Cuestión previa.

El Registrador alega, como cuestión previa, que la anterior Resolución de 12 de febrero de 2013 ha sido impugnada por él. Y que debe posponerse la presente decisión hasta que su impugnación haya sido resuelta. Este Centro Directivo no lo entiende así. Por el contrario, considera que es su deber resolver los asuntos de los que conozca, sin perjuicio de que los interesados que estén legitimados para ello puedan impugnarlos por la vía que crean conveniente.

Tercero. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de Derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, «la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos» y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que «están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás

gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos». El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción «entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección», de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la Ley General Tributaria dispone que «Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones». Y el 162.1 de la misma Ley establece que «para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley». Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que «los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra

apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal. ("in claris non fit interpretatio")».

Cuarto. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de septiembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de noviembre de 2012, don ..... impugna la factura número de entrada 2520/2012, por importe de 449,74 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2.

En su escrito el recurrente manifiesta:

Primero. El compareciente presenta este recurso discrepando si el borrador recibido es acorde al contenido de la Norma Quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel que establece que los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación. Pero no se identifica como minuta, ni aparece la serie, el número de factura y la fecha.

Segundo. En relación al arancel número 1 aplicado, se giran 6,01 euros por presentación telemática, 6,01 euros de arancel número 4.1 e por certificación notificación asiento y 6,01 euros por nota de despacho copia papel.

Manifiesta que presentaron de forma personal la escritura en soporte papel ante el Registro por lo que obviamente no ha lugar al cobro de los aranceles señalados.

Tercero. Aparecen en el borrador impugnado tres conceptos de compra. En el escrito de contestación del Registrador de fecha 22 de octubre de 2012 no aclara en base a qué criterios valora cada una de estas fincas, asignando una cantidad aleatoria al valor de las fincas en la minuta correspondiente a cada una de las inscripciones.

En este caso, entiende que las fincas no son tales sino que en el caso de la zona de aparcamiento y local de vestuarios tan sólo eran propietarios de una participación de una doscientas veinteava parte por lo que no se podía considerar el valor de la inscripción de la finca al completo sino el valor de la parte de la que son partícipes y por otro lado en el caso de su valoración se cuestionan si las otras doscientas diecinueveava partes se le ha considerado el mismo criterio de valoración y se le ha asignado la misma cantidad.

Cuarto. Por el mismo motivo argumentado en el punto anterior, impugnan los conceptos «apertura folio independiente». Sorprende la apertura de folio independiente de fincas ya inscritas en el propio Registro, la primera en el Tomo 556 libro 276 de la sección la folio 33 finca 18626 duplicado, inscripción 140.ª y la segunda en el tomo 556, libro 276 de la sección la folio 157 finca 18712 duplicado inscripción 139.ª, por lo que creen innecesaria la apertura de folio independiente para cada una de las participaciones de las fincas.

Quinto. En el caso de la subrogación de la hipoteca, la cantidad que sirve de base al Registrador para el cálculo de su importe en la minuta es de 218.272,32 euros, importe total del préstamo originario.

A este respecto, el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 de 17 de noviembre y 1427/1989, de 17 de noviembre, por los que se aprueban los aranceles de los Notarios y Registradores, así como el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, en su artículo segundo modifica lo relativo al punto uno del anexo número dos del Real Decreto 1427/1989 y que en su apartado g) literalmente dice:

«g) el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este

apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.»

Sexto. Se incluyen en el borrador tres afecciones fiscales por importe de 3,010000 euros cada una.

Entienden que la afección fiscal es una y por el valor de la transacción, es decir 150.000,00 euros.

Séptimo. Se incluyen en el borrador cuatro cancelaciones de afecciones fiscales por importe de 3,010000 euros cada una. Desconocen el origen de las afecciones fiscales por cuya cancelación se pretende cobrar.

Octavo. Se giran una cantidad de 18,04 euros por incumplimiento de referencia catastral.

II

Don Luis Enrique Nevado Vacas, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de noviembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de diciembre de 2012.

En dicho informe manifiesta que el título presentado corresponde a una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca. En dicha, escritura se transmite un piso, que es la finca registral 18.716 y además dos participaciones indivisas de otras dos fincas que son las siguientes:

a) Una doscientas veinteava parte de la finca registral 18626, consistente en un solar destinado, a aparcamientos, zonas verdes, piscina y juegos infantiles.

b) Y una doscientas veinteava parte indivisa de la finca registral 18.712, local destinado a vestuario de piscina situado en la planta baja del bloque número cinco.

En defensa de la minuta impugnada manifiesta:

Primero. Requisitos formales de la minuta.–Considera que en el borrador de la factura concurren elementos suficientes para garantizar su autenticidad, y que no se ha incumplido en dicho borrador lo relativo a obligaciones de información en materia de derecho arancelario, ya que la omisión de la fecha, serie y número, no han impedido al interesado conocer el concreto arancel aplicado, y en qué forma se ha aplicado. Ni le han impedido recurrir dentro del plazo de 15 días hábiles desde la recepción por correo certificado con acuse de recibo del mencionado borrador de factura. Cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 2010 y del Colegio de Registradores de 28 de febrero de 2012.

Segundo. Presentación telemática. Se minutan los siguientes conceptos:

a) Asiento de presentación vía telemática
b) Certificación asiento practicado. Notificación notario autorizante.
c) Nota de despacho en la copia de la escritura en soporte papel.

La minutación de las operaciones expuestas, conforme al número 1 del arancel, permite el devengo de los siguientes honorarios:

– 6,01 euros por la presentación vía telemática de copia electrónica de la escritura.
– 6,01 euros por la certificación del asiento practicado y
– 6,01 por la presentación de la copia en papel.

Tercero. Respecto a la forma en la que se ha distribuido el valor de las tres fincas transmitidas, manifiesta que se han transmitido una finca y dos participaciones indivisas de otras dos fincas, sin ser valoradas independientemente por las partes en la escritura presen-

tada, y declarando un precio global y conjunto de la transmisión de 150.000 euros por lo que se ha tenido que distribuir dicho valor entre la finca y las dos participaciones indivisas transmitidas. En relación a la vivienda se ha tomado el precio de valoración para subasta que consta en la inscripción 5.ª de hipoteca que grava la registral 18.716, esto es 128.355,50 euros.

En relación a la 1/220 parte indivisa de la finca 18.626/23, se ha valorado en 20.000 euros. Se ha aplicado como valor objetivo documentado el de otra participación indivisa de análoga naturaleza y situación. Concretamente la referente a la finca registral 18.626/10, inscripción 2.ª, valorada en el año 2009 en 10.000 euros, respecto de 1/2 mitad indivisa de la participación de 1/220 parte indivisa de la finca 18.626.

En relación a la 1/220 parte indivisa de la finca 18.712, se ha valorado en 2.000 euros, que es el valor declarado restante después de las dos asignaciones antes expresadas.

Hay que tener en cuenta que la cuota indivisa de que se trata no está configurada como anejo de la vivienda adquirida, sino que es una finca independiente de ésta, por tanto, es correcto practicar dos inscripciones diferentes, una para hacer constar la transmisión de la vivienda y otra para reflejar la venta de la mencionada cuota indivisa, y minutar, en consecuencia, por la práctica de cada una de aquéllas.

En lo que concierne a las bases aplicadas, se aplica el último inciso del párrafo 2 de la norma primera del anexo II del arancel.

Cuarto. Respecto a la apertura de folio independiente, cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2009, que dispone: «El artículo 68 del Reglamento Hipotecario establece: "la inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota"».

El momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión, así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que implique el comienzo de su vida jurídica independiente.

Todo ello supone el devengo de los siguientes honorarios:

– Por la apertura de folio independiente de la participación indivisa de la finca registral 18.626/23 sobre una base 20.000 euros al número 2.2b con la reducción del 70% del arancel, corresponden unos honorarios de 33,96 euros, menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, supone unos honorarios finales de 32,26 euros.

– Por la apertura de folio independiente de la participación indivisa de la finca registral 18.712/23 sobre una base 2.000 euros al número 2.2b con la reducción del 70% del arancel, corresponden unos honorarios de 24,04 euros; menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, supone unos honorarios finales de 24,04 euros, al ser ésta la cantidad mínima prevista en el arancel.

Quinto. En cuanto al concepto «subrogación de hipoteca», manifiesta que el caso que nos ocupa es una subrogación en la posición del deudor hipotecario, lo cual supone una asunción de la deuda por parte del comprador. Y no una subrogación en la posición del acreedor. La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, se refiere únicamente a la subrogación subjetiva activa, es decir, cuando se opera un cambio en el acreedor y además, no un acreedor cualquiera sino sólo las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo. Por tanto, esta ley no es de aplicación al caso de la escritura cuyo despacho devengó la minuta impugnada, siendo por ello aplicable el artículo 118 de la Ley Hipotecaria porque la parte compradora se reservó una parte del precio de la compraventa para hacer frente las deudas cuya garantía

hipotecaria pesaba sobre las fincas transmitidas, y esta subrogación pasiva que fue aceptada por la entidad acreedora es un concepto minutable.

En cuanto a la base, está constituida por la suma de las responsabilidades a las que por todos los conceptos, se extiende la garantía.

La minutación de la operación expuesta, conforme al número 2.2 del arancel, supone el devengo de los siguientes honorarios:

– Por la asunción de deuda de la fincas registral 18.716 sobre la base de la total responsabilidad 242.332,00 euros al número 2.2 del arancel, corresponden unos honorarios de 149,18 euros. Sobre dicha cantidad se ha aplicado la reducción prevista por vivienda en el número 2.2 del arancel del 25% y del 5% respectivamente, y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo.

Sexto. En cuanto a la minutación de tres afecciones fiscales. En el caso que nos ocupa se han practicado las siguientes inscripciones registrales: Inscripción 6.ª de la finca 18.716; Inscripción 1.ª de la finca 18.626/23; Inscripción 1.ª de la finca 18.712/23. Al margen de cada una de dichas inscripciones, se ha consignado la correspondiente nota de afección fiscal. Dichas notas han sido minutadas conforme al número 3.3 del arancel.

Séptimo. En cuanto a la cancelación de notas de afección fiscal practicadas, se han practicado un total de 4 cancelaciones: dos en la finca registral 18.716; una en la finca registral 18.626; y la restante en la finca registral 18.712. Dichas cancelaciones de notas de afección fiscal, han sido practicadas por haber incurrido en caducidad las 4 notas de afección fiscal antes expresadas. Dichas cancelaciones se practican conforme al número 3.3 del arancel.

Octavo. En cuanto al último concepto impugnado, en el presente caso se ha minutado la no aportación de la referencia catastral de las siguientes fincas vendidas:

a) 1/220 parte indivisa de la finca 18.626.
b) 1/220 parte indivisa de la finca 18.712.

En la escritura presentada, no se incorpora la referencia catastral de las dos expresadas fincas. Cita Resolución del Colegio de 31 de octubre de 2012. Dicha nota es minutable conforme al número 3.2 del arancel devengando 9,01 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 17 de enero de 2013, presentado en la Oficina de Correos el día 17 de enero de 2013 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de enero de 2013, el recurrente reitera el contenido del recurso de impugnación de minuta presentado ante el Colegio de Registradores con fecha 13 de noviembre de 2012, añadiendo las particularidades que a continuación se mencionan:

1. La condición de funcionario público de arancel que ostentan los Registradores de la Propiedad les hace ser sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido en lo que respecta a su actividad profesional que desarrollan en su Registro y que se traducen en el cobro de honorarios por sus servicios en base a lo establecido en el artículo 4.c de la Ley 37/1992. En el caso presente y como ya mencionan en su escrito de impugnación, el borrador recibido no hace constar la fecha en la que se giran los importes minutados. Deducen del informe presentado por el Registrador que «con fecha 16 de julio de 2012 se

produce la inscripción de la mencionada escritura...», por lo que se entiende que el hecho imponible se produce en esa fecha y por tanto el devengo del impuesto, como así se expresa en la ley 37/1992 en su artículo 75.2 «cuando se presten, ejecuten o efectúen las operaciones gravadas».

En el borrador de la minuta recibido se aplica una cantidad de IVA equivalente al 21% de la base imponible, que sólo es aplicable para aquellas operaciones que se realicen a partir del 1 de septiembre de 2012, como así lo establece el artículo 23 del Real Decreto 20/2012 que modifica el artículo 90 de la ley 37/1992, por lo que se está aplicando un tipo impositivo de IVA superior al establecido para este tipo de operaciones en la fecha en la que se devengaron que como el propio Registrador afirma se realizaron el 16 de julio de 2012.

2. La ausencia en el borrador de datos fundamentales como número, serie y fecha, afirma el Registrador, «no afecta a la autenticidad del mismo». Efectivamente no afecta al borrador de la factura, algo que no es definitivo y susceptible de cambios, pero sí a la factura que al fin y al cabo es lo que solicitaban cuando le comunicaron las alegaciones a sus cálculos en el escrito de fecha 11 de octubre de 2012 y que no se les ha facilitado. Por ejemplo, la falta de fecha incide en lo alegado en el primer punto de este escrito en relación al tipo impositivo del impuesto aplicable a los honorarios y que el recurrente ha tenido que deducir del informe del registrador la fecha real del devengo del impuesto.

No pone en duda el recurrente el derecho de cobro de los honorarios del Registrador como se desprende de su informe, pero el artículo 4.º de la Resolución de 8 de enero de 1990 de la Dirección General de los Registros y del Notariado es tajante sobre este particular al afirmar que «no se percibirá derecho arancelario alguno sin entrega de la correspondiente minuta debidamente cumplimentada».

3. En cuanto a la valoración de las fincas, siguiendo los valores asignados por el Registrador se desprende la desproporción de los precios de las fincas, pues el valor del m^2 de la vivienda, objeto principal de la transacción, es sólo el doble del valor del m^2 de la zona de aparcamiento y zonas verdes y tan sólo la mitad del valor del m^2 de vestuario lo cual es difícil de comprender.

4. Respecto a la apertura de folios independientes, manifiesta:

a) Respecto a la participación transmitida de la finca número 18.626 porque dicha finca está destinada a aparcamientos pero obvia que no el total de ella, sino tan sólo una parte, también esa finca está dedicada a zonas verdes, piscina y juegos infantiles.

b) En relación a la participación transmitida de la finca número 18.712 su decisión viene dada por razones puramente organizativas del propio Registro tomadas por quien lo regenta y su argumentación viene avalada por hacerse así desde el día 21 de agosto de 2006.

5. En cuanto al arancel aplicable a la subrogación de hipoteca se reitera en afirmar que el anexo número dos del Real Decreto 1427/1989 apartado g) es claro y meridiano al respecto y se toma como base para el cálculo del arancel aplicable el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100.

6. En relación a la minutación por incumplimiento de referencia catastral, se reitera en la imposibilidad de aportar la misma.

IV

Por Resolución de 22 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de marzo de 2013, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Enrique Nevado Vacas, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de abril de 2013, el Registrador aporta factura aplicando el tipo impositivo del Impuesto sobre el Valor Añadido del 18% tal y como solicitaba; por lo demás, afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 2 del Real Decreto-Ley 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia; artículo 36 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios; disposición adicional Octava.Uno.2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 3.1 y 1.911

del Código Civil; artículos 1, 6, 12, 19 bis, 114, 115, 141, 222, 225, 226, 227, 230, 231, 238 y siguientes, 248, 254, 255, 258.4 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 112 de la Ley 24/2001; artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria; artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; 39, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; 122 del Reglamento sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de noviembre de 1992, 23 de marzo de 1993, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 18 de julio de 1997, 27 de octubre de 1999, 18 de julio de 2000, 23 de enero de 2002, 7 de mayo de 2002, 23 de junio de 2003, 28 de junio de 2004, 19 de enero de 2007, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 5 de julio de 2012, 10 de julio de 2012 y 12 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por los conceptos asiento de presentación, aportación de copia física, notificación de la extensión del asiento de presentación, compraventa, apertura de folio independiente –y su procedencia–, subrogación y modificación de hipoteca, nota de afección fiscal, cancelación de nota de afección fiscal y nota de no aportación de referencia catastral derivados de la inscripción de una escritura pública de compraventa y de subrogación y modificación de préstamo hipotecario. Asimismo, no procede pronunciamiento alguno en cuanto a la expedición y requisitos formales de la minuta y el tipo impositivo a aplicar respecto del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la medida que el Registrador recurrido ha expedido factura en que concurren los requisitos formales previstos en la normativa aplicable y al tipo impositivo del 18%, tal y como interesaba el recurrente.

Por lo demás, y con carácter previo, ha de ponerse de manifiesto que como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Asiento de presentación.

En cuanto al concepto «1. Presentación Telemática», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática, en fecha 21 de junio de 2012, fuera de las horas de oficina–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho relativa a dicha copia autorizada electrónica objeto de presentación telemática), de conformidad con el número 1 del arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación.

Como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el art. 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio art. 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los arts. 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el Registrador minuta este punto bajo el concepto de «4.1E Certificación notificac asiento» por un importe único de 6,01 euros, siendo correcta su actuación en este punto.

Cuarto. Presentación posterior de copia del documento en soporte papel.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones [número 4.1.*e)* del arancel]: efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del arancel, fue la que el Registrador envió al notario

autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel –presentada por el recurrente en fecha seis de julio de dos mil doce–, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994.

Al respecto, pone de manifiesto el recurrente que la presentación de dicha copia autorizada en soporte papel dentro de los diez días hábiles siguientes a la extensión del correspondiente asiento de presentación tuvo por objeto la consolidación de dicho asiento y, por ende, evitar la cancelación del mismo por caducidad: no obstante, si bien tal afirmación sería correcta en caso de que la escritura cuya inscripción se pretende hubiera sido presentada mediante fax *(cfr.* art. 248.4 de la Ley Hipotecaria), no ocurre lo mismo en caso de presentación telemática de copia autorizada electrónica de la misma con firma avanzada del notario autorizante, puesto que dicha copia autorizada en soporte electrónico tiene el mismo valor que la copia autorizada expedida en soporte papel *(cfr.* art. 17 bis de la Ley del Notariado en su redacción dada por el artículo 115.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre). Asimismo, no puede inducir a confusión el hecho de no sea posible la calificación y despacho del documento presentado en tanto no se haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales pertinentes *(cfr.* arts. 254 y 255 de la Ley Hipotecaria), pues ello tiene lugar con independencia de la forma de su presentación (física o telemática) y del soporte en que se contenga el mismo –electrónico o papel–.

En el supuesto que motiva este expediente, se minuta un importe de 6,01 euros por el concepto «4.1E Nota despacho copia papel», siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Quinto. Compraventa: bases aplicables.

La norma primera del anexo II del arancel dispone que el mismo se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo *(cfr.* Resoluciones de 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004, entre otras) que la Norma Primera del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece una prelación para la aplicación del arancel en las minutas de

los Registros de la Propiedad de modo que: en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos; a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento; y, en defecto de unos y otros, se atenderá a otra serie de datos objetivos entre los que se enuncian aquéllos que consten documentados, el valor registral de la finca o derecho, el valor proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta si estuviese hipotecada.

Igualmente se ha mantenido en reiteradas ocasiones que el valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso presente se fija como precio global de la compraventa de la finca –la 18.716–, y de dos participaciones indivisas, en 150.000 euros.

No consta, sin embargo, en este caso valor comprobado fiscalmente y no habiendo sido declarado un valor individualizado con relación a cada uno de los inmuebles transmitidos, para la determinación de la base sobre la que se aplicará el arancel será preciso acudir a otra serie de criterios objetivos que consten documentados. De este modo:

A) En relación con la vivienda transmitida (finca registral 18.716), el Registrador ha atendido al valor de tasación del inmueble que figura en la inscripción quinta de hipoteca: de este modo, ascendiendo dicho valor de tasación a la cuantía de 128.355'50 euros, se toma como base una cuantía ligeramente inferior ascendente 128.000 euros –si bien, no se procederá a su modificación dada la prohibición de la *reformatio in peius*–. Pues bien, sobre dicha base de 128.000 euros se ha aplicado la escala del número 2 del arancel resultando una cuantía de 154,60 euros, que reducidos sucesivamente en los porcentajes de un 25% conforme al Real Decreto-Ley 6/1999 de 16 de abril de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia –dando lugar a una cantidad de 115,95 euros–, en un 5%, conforme al Real Decreto-Ley 6/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios –dando lugar a una cantidad de 110,15 euros– y un 5% prevista en la disposición adicional octava. Uno.2 del Real Decreto-Ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, en cualquiera de los supuestos comprendidos en el número 2 del arancel (número 2.1. en redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) generarán unos honorarios totales por tal concepto ascendentes a 104,64 euros, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

B) Por su parte, y en relación con la finca registral 18.626/23 –que representa una participación de una doscientas veinteava parte indivisa de la finca registral 18.626–, para fijar la base correspondiente a la misma se atiende a la valoración que resulta de los Libros del Registro con relación a una participación indivisa idéntica de la indicada finca registral 18.626: de este modo, resultando de los Libros del Registro una valoración de 10.000 euros con relación a una mitad indivisa de la finca registral 18.626/10, se fija la base sobre la que proceder al cálculo de los honorarios devengados por las operaciones practicadas respecto a la finca registral 18.626/23 en la cuantía de 20.000 euros, siendo correcta la actuación del registrador en este punto. Pues bien, sobre dicha base de 20.000 euros se ha aplicado la escala del número 2 del arancel resultando una cuantía de 48,52 euros, que reducidos en un porcentaje de un 5% prevista en la disposición adicional Octava.Uno.2 del Real Decreto-Ley 8/2010 de 20 de mayo, se devengarán unos honorarios totales por tal concepto ascendentes a 46,10 euros (no siendo aplicables las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-Ley 6/1999 y del 5% que contempla el Real Decreto-Ley 6/2000, como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo en Resoluciones de 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003, 4 de junio de 2008 o de 10 de febrero de 2009, entre otras), siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

C) Finalmente, respecto de la finca registral 18.712/23, asciende el importe total de la operación realizada a la cuantía de 150.000 euros, y habiendo asignado a las restantes fincas transmitidas –y en base a los criterios objetivos anteriormente indicados– la cuantía de 148.000 euros, quedará un resto de 2.000 euros, cuantía que es tomada como base por el registrador, dando lugar a unos honorarios de 24,04 euros –importe mínimo previsto en el número 2.1 del arancel–, siendo por tanto correcta su actuación en este punto (la solución no hubiera sido distinta si a la primera finca –registral 18.716– se le hubiera asignado un importe ascendente a 128.355,50 euros –valor de tasación que resulta de la inscripción de hipoteca de la finca registral 18.716– y a esta última –registral 18.712/23– se le hubiese atribuido como cantidad restante el importe de 1.644,50 euros, pues esta última cuantía devengaría igualmente unos honorarios de 24,04 euros, pues se trata de un mínimo arancelario que no admite la aplicación de reducción alguna como resulta de la expresión «en todo caso» comprendida en el número 2 del arancel y ha puesto de manifiesto este Centro Directivo –*cfr.* Resoluciones de 5 y 10 de julio de 2012 y 12 de febrero de 2013, entre otras).

En resumen, declarado en la escritura un precio de 150.000 euros, y no distribuido en ella, es correcta la distribución hecha por el Registrador de esa cantidad, entre la finca y participaciones indivisas objeto de venta, fundándose en criterios objetivos que constan documentados, al no constar tampoco un valor fiscalmente comprobado de cada finca.

Sexto. Apertura de folio independiente.

En relación con la participación indivisa de las fincas registrales 18.626 y 18.712 (una doscientas veinteava parte indivisa de cada una de ellas), el Registrador ha procedido a la apertura de folio independiente y ello con la finalidad de descongestionar el folio registral del local de una multiplicidad de inscripciones de cada cuota. Pues bien, en la medida que es competencia del registrador la llevanza de los Libros del Registro (arts. 1 y 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria) con el fin de garantizar la claridad de los mismos, que los asientos del Registro quedan siempre bajo la salvaguarda de los Tribunales y que el objeto del recurso de honorarios queda restringido a comprobar que el registrador ha minutado las operaciones practicadas de un modo correcto en atención a los aranceles aplicables y su interpretación conforme a esta Dirección General, no es el recurso de honorarios el procedimiento adecuado para discutir y enjuiciar si es correcta o no la apertura de folio independiente con relación a las cuotas indivisas de las fincas registrales indicadas (una de ellas destinada a aparcamiento, zonas verdes, piscinas y juegos infantiles –finca registral 18.626– y la otra a vestuarios para el servicio de la piscina –finca registral 18.712).

Sentando lo anterior, la apertura de folio independiente será minutable conforme a lo dispuesto en el número 2.2.*b)* del arancel que resulta aplicable –entre otros supuestos– a «las primeras inscripciones de cada propiedad separada en los casos de propiedad horizontal u otros regímenes de comunidad», para lo cual se tomará como base el importe indicado en el Fundamento de Derecho anterior con relación a las cuotas indivisas de las fincas registrales 18.626 –subfinca 23– y 18.712 – subfinca 23– (20.000 euros y 2.000 euros, respectivamente), base sobre la cual se aplicará la escala del número 2.1 del arancel (obteniendo un resultado ascendente a 48,52 euros y 24,04 euros –éste último mínimo aplicable no susceptible de reducción como se ha indicado en el Fundamento de Derecho anterior), debiendo reducir el primer importe en un 30% conforme al número 2.2 del arancel –o, lo que es lo mismo, al 70%– lo que dará un resultado ascendente a 33,97 euros y que reducido en un 5% conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, dará lugar a un importe de 32,27 euros.

Por consiguiente, devengándose por la apertura de folio independiente unos honorarios ascendentes a 32,27 euros con relación a la finca registral 18.626/23 y a 24,04 euros con relación a la finca registral 18.712/23, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Séptimo. Asunción de deuda/subrogación de hipoteca.

En cuanto a la subrogación de hipoteca, es cierto que el término «subrogación» adolece de una polisemia en ocasiones perturbadora pues, dentro del mundo jurídico, lo mismo se refiere a personas, en cuyo caso se habla de subrogación subjetiva, que a cosas, recibiendo en tal caso el calificativo de objetiva; y dentro de la primera, se habla de subrogación activa para referirse

al cambio de un acreedor, y pasiva para referirse al cambio de deudor. Esta última es la que aquí se ha producido pues la parte compradora ha retenido parte del precio de la compraventa y, además, ha asumido la obligación personal garantizada con la hipoteca, subrogándose sin novación en la condición jurídica de deudor: pues bien, la Ley 2/1994 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios –como claramente resulta de su articulado– se refiere únicamente a la subrogación subjetiva activa –es decir, cuando se opera un cambio en el acreedor– y, además, no respecto de un acreedor cualquiera sino sólo en relación con las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo; lo mismo ocurre respecto de la letra *g)* del número 2.1 del arancel –invocada por el recurrente–, en la medida que dicha letra ha sido introducida por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre con la finalidad de incorporar a la normativa arancelaria las previsiones establecidas al respecto por el artículo 8 de la Ley 2/1994 –que no resulta de aplicación en este supuesto, como se ha indicado anteriormente–, tal y como se pone de manifiesto en la Exposición de Motivos del citado Real Decreto 1612/2011 cuando indica que «El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por notarios y registradores las diversas modificaciones operadas por ley o normas con rango de ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones, se han producido».

Por tanto, la indicada Ley 2/1994 y el número 2.1 g) del arancel al caso de la escritura cuyo despacho devengó la minuta impugnada no es aplicable al supuesto que motiva la presente, siendo aplicable el artículo 118 de la Ley Hipotecaria porque la parte compradora se reservó una parte del precio de la compraventa para hacer frente a las deudas cuya garantía hipotecaria pesaba sobre una de las fincas transmitidas, y esta subrogación pasiva es minutable pues, sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito, modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria ya que el acreedor podrá ejercitar la acción personal contra los compradores que, tras su declaración de asumir la deuda y subrogarse en la obligación garantizada, como resulta indudable de la escritura, no podrán oponerse a ella *(cfr.* Resoluciones de esta Dirección General de 18 de julio de 1997 ó 7 de mayo de 2002).

Dicho concepto se minutará sobre el importe total de la responsabilidad hipotecaria de la finca, con la reducción al 75% prevista para los préstamos

hipotecarios en el número 2.2 del arancel, por cuanto que el valor de la hipoteca viene definido por el importe de la suma de las responsabilidades a que por todos los conceptos se extiende la garantía: ello es así porque lo que se inscribe en el Registro no es el contrato de préstamo, sino el derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación principal (lo que queda claro en el acta de inscripción del asiento practicado). Y, si bien la hipoteca es un derecho accesorio de ésta, no puede confundirse la obligación garantizada –préstamo–, con la garantía establecida –hipoteca–, ni, por tanto, identificar el importe de la obligación principal con el importe de la garantía. Igualmente, respecto a los intereses, aunque el contrato de préstamo define el tipo inicial, así como las condiciones de variabilidad del mismo, y, en caso de incumplimiento, el acreedor podrá exigirlos ilimitadamente conforme al artículo 1911 del Código Civil, sin embargo, a efectos hipotecarios, sólo quedan garantizados conforme a lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley Hipotecaria, pero, dentro de los límites señalados por dichos preceptos, en toda su extensión pactada. De este modo, el negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad: es por ello que la base del mismo es la total responsabilidad hipotecaria, pues lo que se inscribe en el Registro no es la subrogación en el préstamo, sino en el derecho real de hipoteca, distinguiéndose el ámbito del préstamo propio del derecho de obligaciones, de la hipoteca, como derecho real.

A la vista de todo lo anterior debe concluirse que la inscripción de la subrogación de hipoteca se minutará sobre la base del importe total de la responsabilidad hipotecaria que recae sobre la finca, con la reducción del 25% prevista en el número 2.2 del arancel, a lo que habría que añadir las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-Ley 6/1999 y del 5% prevista en el Real Decreto-Ley 6/2000 en los supuestos de vivienda y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-Ley 8/2010, de 20 de mayo –ésta última aplicable a cualquier supuesto-: en este sentido se ha manifestado este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de enero de 2002, al afirmar que «dichas reducciones se han establecido en relación a la vivienda, por lo que sólo serán aplicables a éstas como elementos de la división horizontal, y no a aquellos otros elementos de dicha división que no estén directamente vinculados a la misma, como puede ser el caso de locales de negocio o garajes (de manera análoga se configuran los beneficios fiscales y arancelarios a favor de las viviendas de protección oficial). Aplicando lo establecido en los párrafos anteriores a los supuestos concretos que nos ocupan (las tres minutas recurridas), resulta que está bien aplicada la reducción al 75% del número 2.2 del arancel, en lugar de la solicitada del 70%, pero a dichas cantidades les será también de aplicación las reducciones del 25% y del 5% establecidas en el Real Decreto-ley 6/1999 y en el Real Decreto-ley 6/2000, pero sólo en cuanto se trate de hipotecas constituidas sobre viviendas, por lo que no serán de aplicación dentro de la minuta 259/2001 a la constitución de la hipoteca sobre una cochera y nueve plazas de aparcamiento».

Por consiguiente, en el presente supuesto cabe tener en cuenta que respecto a la hipoteca constituida sobre la vivienda la base ascenderá a 242.332,32 euros, cuantía a la que se aplicará la escala del número 2.1 –dando lugar a una cuota de 198,91 euros–, debiendo reducir la cuota obtenida en un 25% conforme al número 2.2 del arancel –lo que da lugar a una cuantía de 149,18 euros–, a lo que habría que añadir las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 –lo que determina un importe de 111,89 euros–, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 –que determina una cuantía de 106,29 euros– y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, dando lugar a unos honorarios finales de 100,98 euros, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Octavo. Nota de afección fiscal.

En cuanto al concepto «3.3.1 Afección Fiscal», se ha minutado bajo este concepto la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no solo no existe en este caso sino que además el arancel de los Registradores se refiere expresamente a los honorarios devengados por la nota de afección en garantía de débitos fiscales en su número 3.3. señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros.

Por lo tanto, por la extensión de cada nota de afección fiscal se devenga un importe de 3,005061 euros, por lo que resultando la extensión de tres notas de afección fiscal –una al margen de cada una de las inscripciones de compraventa practicadas en el folio registral de cada una de las fincas transmitidas–, se devengarán unos honorarios de 9,015183 euros conforme al citado número 3.3 del arancel, siendo correcta por tanto la actuación del Registrador en este punto.

Noveno. Cancelación de notas de afección fiscal.

El cobro de la cancelación de cuatro notas de afección fiscal (dos con relación a la finca registral 18.716 –una de fecha 5 de julio de 2001 y otra de fecha 15 de marzo de 2002–, una con relación a la finca registral 18.626 –de fecha 28 de octubre de 1974– y otra con relación a la finca registral 18.712

–también de fecha 28 de octubre de 1974–, por transcurso de su plazo de duración de cinco años, tal y como consta acreditado en el presente expediente) viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir nuevamente a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

Por lo que, en consecuencia, la cancelación por caducidad de dichas notas de afección fiscal debe minutarse por el número 3.3 del arancel, por lo que se devengará un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Décima. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso– Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al con-

cepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., únicamente en cuanto a la nota marginal de no aportación de referencia catastral, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 9 de septiembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ..... y doña ....., impugnan la factura número 4034/2012, por un importe de 425,22 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 62,48 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en

exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hacen constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes+3,42 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 84,04 m^2 (62,48 + 18,14 + 3,42 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 28 de septiembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 27 de septiembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 28 de septiembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación los recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia los recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... y doña ..... interpusieron recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de

Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los

honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 28 de septiembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 28 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 9 de septiembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 5 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura número 529/2013, por un importe de 549,82 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 74,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de la recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes +3,88 m^2 úti-

les) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 87,60 m^2 (74,81+8,91+3,88 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 1 de febrero de 2013, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 1 de febrero de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 5 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 1 de febrero de 2013, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de abril de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que

el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 1 de febrero de 2013 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 5 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo

responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 1 de febrero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 5 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 9 de septiembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 5 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura número 4000/2012, por un importe de 634,31 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 74,89 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de la recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 4,41 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda+cochera (según medición) + trastero, suman en total 89,42 m^2 (74,89 + 10,12 + 4,41 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 27 de septiembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 28 de septiembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 5 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 27 de septiembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna

de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segunda. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de septiembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 5 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 27 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 5 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid 9 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 9 de septiembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el mismo día y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, don ..... y doña ....., impugnan la factura número 5233/2012, por un importe de 577,78 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 70,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción

de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La Disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hacen constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 5,01 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición)+trastero, suman en total 85,94 m^2 (70,81 + 10,12 + 5,01 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada

por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 28 de noviembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 28 de noviembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 16 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 28 de noviembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de marzo de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación los recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia los recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la super-

ficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... y doña ..... interpusieron recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 22 de febrero de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 28 de noviembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 16 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida

por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 28 de noviembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 16 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 9 de septiembre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura número 3985/2012, por un importe de 633,11 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 74,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000,

de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de la recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 3,58 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición)+trastero, suman en total 89,19 m^2 (75,49 + 3,58 + 10,12 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del Anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 27 de septiembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 28 de septiembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 27 de septiembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 2 de abril de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de septiembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la

Norma Sexta del Anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 27 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del Anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 9 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de septiembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de doña ..... contra la minuta número 1145/2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2013, doña ....., en representación de doña ....., presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número 1145/2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1.

En dicho escrito expone que con fecha 14 de diciembre de 2012 la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso interpuesto por ella contra la minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1, ofreciéndole la posibilidad de efectuar revisión ante la Dirección General de los Registros y del Notariado acogiéndose al artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre.

Solicita la revisión de la minuta de 27 de agosto de 2012 y la devolución de 57,77 euros, o la cantidad que la Dirección General considere, que resultaría de la aplicación de la siguiente normativa:

Según el Real Decreto 1427/1989, modificado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, el arancel a aplicar es el 2.1*g):* «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria». Por lo tanto, la base a aplicar es 150.000,00 euros reducido en un 90 por cien. Además habría que efectuar una reducción del 5 por cien, con carácter adicional, en cumplimiento del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

De cualquier manera y aunque el arancel aplicado por la Registradora sea el 2.4 c) que no el 2.4.*b.*1 como ella refleja en su minuta, la base sería la misma, 150.000 euros: «Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación…»

II

Con fecha 10 de junio de 2013, fecha de registro de salida de 13 de junio, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1 y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Alcorcón núm. 1.

III

El día 27 de junio de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 18 de junio de 2013 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el escrito de la interesada, como recurso de apelación, ha sido presentado fuera de plazo ya que la Resolución que resolvió su recurso de impugnación le fue notificada con fecha 22 de diciembre de 2012 y el presente recurso ha tenido entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2013.

IV

Mediante escrito de 18 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013, la Registradora de la Propiedad de Alcorcón núm. 1, doña M.ª Pilar Albarracín Serra, se reafirma en su informe inicial remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que fue desestimada por la Resolución de 3 de diciembre de 2012, por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores por extemporaneidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un

año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Tras haber sido desestimada la impugnación de minuta por el Colegio de Registradores, mediante Resolución de 3 de diciembre de 2012, la recurrente plantea ahora recurso de revisión de minuta, al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, tal y como recoge en su escrito.

En este momento no procede recurso de apelación de honorarios contra la Resolución colegial al haber transcurrido el plazo de diez días hábiles desde su notificación, como señala el informe de 18 de junio de 2013 del Colegio de Registradores. Dicha Resolución fue notificada con fecha 22 de diciembre de 2012 y el recurso se interpuso el día 30 de mayo de 2013.

Segundo. Minuta 1145/2012.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, con relación a la inscripción de una escritura de extinción de condominio y subrogación de hipoteca.

La minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo, entre otras muchas, en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

En el presente recurso cabe afirmar que es una cuestión sustantiva o de concepto la planteada.

Por todo ello, cabe afirmar que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general

de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por doña ....., en representación de doña ....., contra la minuta número 1145/2012, expedida por la Registradora de la Propiedad de Alcorcón núm. 1, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de septiembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcobendas núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de marzo de 2013, con sello de la Oficina de Correos de fecha 2 de marzo de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura número 300, por un importe de 273,47 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Alcobendas núm. 2.

El recurrente manifiesta que no estando ajustada a derecho dicha minuta impugna los siguientes conceptos:

1. Presentación telemática. Es ilegítima la partida de honorarios por presentación telemática, puesto que no se ha realizado presentación telemática, se ha presentado físicamente

la escritura, por lo que es ilegítima la cantidad de 12,008222 euros de honorarios por presentación telemática.

2. Información Cont. Notario. Es ilegítima la partida de honorarios de información Not. Notario, puesto que no ha habido ningún tipo de información, por lo que es ilegítima la cantidad de 18,030364 euros por Información Cont Notario.

3. Nota Simple Informativa. Es ilegítima la partida de honorarios de Nota Simple Informativa, por lo que es ilegítima la cantidad de 3,005061 euros por solicitud de Nota Simple Informativa.

4. Subrogación. Son ilegítimas las partidas de honorarios por subrogación, puesto que no se ha formulado ninguna subrogación, por lo que son ilegítimas las cantidades de 68,789754 euros y 27,318405 euros en concepto de subrogación.

II

Don José Antonio Jordana de Pozas Gonzálbez, Registrador de la Propiedad de Alcobendas núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de marzo de 2013.

En su informe el Registrador manifiesta que el día 18 de enero de 2013 se presentó por vía telemática bajo el asiento 722 del Diario 70 a las 14.13 horas, escritura autorizada en dicha fecha por la Notario de Madrid doña Isabel Estapé Tous, núm. 226 de su protocolo (el asiento se practicó a las 15 horas, al tiempo de la apertura del Libro Diario). El día 7 de febrero se presentó la correspondiente copia autorizada en soporte papel. En la citada escritura, don ..... y doña ..... procedieron a disolver la comunidad entre ellos existente sobre la finca registral 9.396 de este Distrito Hipotecario, adjudicándose la misma a la recurrente, doña ..... La citada finca, según se acredita por las fotocopias de la inscripción que se acompañan y de la propia escritura, se encuentra gravada con dos hipotecas a favor de Camp Zaragoza, Aragón y Rioja.

Como cuestión previa, manifiesta que son únicamente objeto de recurso determinados conceptos que se han minutado y no las bases u honorarios fijos aplicados.

1. Presentación Telemática. En cuanto al primero punto, sí se presentó telemáticamente a la hora y día señalados anteriormente. Así resulta de la certificación que se acompaña y de la propia fotocopia de la escritura que la señora recurrente aporta. En este último documento, la Sra. Notario expresamente hace constar en dos notas al final del mismo de forma expresa lo siguiente:

I. «Nota. El mismo día de su otorgamiento expido copia electrónica para su remisión al Registro de la Propiedad correspondiente, en cumplimiento de la obligación prevista en el artículo 112.1 de la Ley 24/2001».

II. «Nota. Para hacer constar que se ha recibido confirmación remitida de la comunicación por el Registro correspondiente por vía telemática, expresiva de que se ha practicado el asiento correspondiente.–Doy fe, en… a 21 de enero de 2013».

Consta también en la escritura, debidamente testimoniado, la notificación registral fehaciente de asiento de presentación remitido por el Registrador que suscribe. Queda por tanto más que acreditado que la presentación por vía telemática tuvo lugar, manteniendo la minuta por este concepto recurrido.

2. Nota Simple Información Continuada. En este punto cabe reiterar lo manifestado en el punto anterior. La nota simple de información continuada sí se expidió. Ello resulta de una simple lectura de la escritura que motivó la inscripción. En el apartado cargas y situa-

ción posesoria de la escritura expresamente hace constar la Sra. Notario que ha obtenido dicha información registral. A mayor abundamiento, se testimonia en el citado documento dicha nota simple. Queda por tanto más que acreditado que la información continuada tuvo lugar, manteniendo la minuta por este concepto recurrido.

3. Nota simple informativa. La misma también se expidió. Acerca de la procedencia o no de su expedición y el devengo de sus correspondientes honorarios con arreglo al número 4.1.*f)* del vigente Arancel, cabe recordar, según señala el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la necesidad de expedir dicha información «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título». Y el estado de cargas, al practicarse la correspondiente nota de afección fiscal dado que la liquidación del impuesto no fue definitiva, ha variado respecto a la señalada en el Registro, implicando una discordancia evidente.

En este sentido cabe señalar las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2003, 28 de junio de 2004 (que expresamente señala la obligación del Registrador en un supuesto similar, se expedir la nota simple, con independencia de si ha habido o no petición del interesado), 2 de febrero de 2004, 6 de abril de 2006 (que se refería a un supuesto de expedición de nota simple que no procedía al tratarse de una liquidación definitiva y no, como en el supuesto contemplado, provisional) entre otras. Queda por tanto acreditado la procedencia y la obligación legal de expedir la nota simple informativa, manteniendo la minuta por este concepto recurrido.

4. Como se ha indicado anteriormente, la finca se encuentra gravada con dos hipotecas, manifestando la recurrente que no se ha formalizado ninguna subrogación. De la escritura presentada, en dos ocasiones manifiesta la interesada su consentimiento a asumir las deudas y cargas hipotecarias (cláusula primera del otorgamiento) para reiterar más adelante que asume íntegramente la deuda… derivada de los préstamos con garantía hipotecaria que gravan la vivienda, liberando a don ..... a hacer frente al pago. Queda por tanto probado que la adjudicataria se obliga a hacer frente a dichas cargas hipotecarias. Las cuestiones que de ello se deriva son las siguientes: sí procede la minutación por el concepto de subrogación de hipoteca en las disoluciones de condominio y sí procede dicha minutación si la entidad acreedora no comparece prestando su consentimiento. Ambas cuestiones se encuentran aclaradas por la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado y por la Resolución de 7 de mayo de 2002.

Señala el Centro Directivo, que atribuyéndose a la esposa (se trataba de un convenio de liquidación de sociedad conyugal) como pasivo, el préstamo garantizado son hipoteca (y en el supuesto que se contempla los interesados actúan de forma similar), y el hecho de que no preste su consentimiento el acreedor, no constituye un obstáculo para su minutación, puesto que es doctrina reiterada de ese Centro Directivo, que «además del cambio de titularidad de la finca, hay un segundo concepto minutable, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificatorio, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito… Id. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de julio de 1997, entre otras. Queda por tanto acreditado la correcta minutación del concepto de subrogación, manteniendo el Registrador la minuta por este concepto recurrido.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de alegaciones de 9 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el 10 de abril de 2013, la recurrente reitera todos y cada uno de los argumentos expuestos en su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2013 reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Antonio Jordana de Pozas Gonzálbez, Registrador de la Propiedad de Alcobendas núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2013, el Registrador señala que se reitera plenamente en el informe remitido en su día, con la única variación de, en cumplimiento de lo acordado por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, modificar la minuta en los términos señalados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Regis-

tros y del Notariado de 18 de febrero de 1991, de 18 de julio de 1997, 7 de mayo de 2002, 2 de agosto de 2012, 26 de noviembre de 2012, 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012,17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013.

Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso consiste en determinar, si presentada escritura de extinción de condominio procede minutar por los siguientes conceptos: presentación telemática, información continuada Notario, nota simple y subrogación.

Segundo. Presentación telemática.

Entrando en el primero de los motivos de impugnación, ha de partirse de que el asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del Arancel, cualquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del Arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del Arancel, devengando los honorarios formulados por el Registrador.

Ello justificaría la percepción de 6,01 euros por el asiento de presentación más 6,01 euros por la certificación de éste. En el presente caso este concepto no ha sido minutado, si bien dada la prohibición de *reformatio in peius* no procede ahora su minutación como ya señaló la Resolución recurrida.

Efectivamente, y como ya se ha señalado, el asiento de presentación procede minutarlo por el número 1 por el importe de 6,010121 euros. Y si se

aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.e del Arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012 y 26 de noviembre de 2012.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota de información continuada.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-A del Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del

citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario – que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Y así lo indica la Resolución del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación. El Registrador en el informe remitido a este Centro Directivo señala que modificará la minuta en el sentido señalado por la Resolución colegial.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Cuarto. Nota simple informativa.

En cuanto a la expedición de las notas simples informativas, se trata de una obligación impuesta al registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el titulo, (el registrador) librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal. Ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 (Fundamento Quinto), y 2 de agosto de 2012 (Fundamento Sexto).

La reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria), y que en el caso objeto de aquel recurso se extendieron varias notas de afección fiscal que originaron tal discordancia y justificarían la expedición de las correspondientes notas simples, se concluyó, sin embargo, que al constar expresamente en la escritura la voluntad del obligado al pago del arancel registral de renunciar a la expedición de información registral simultáneamente a la inscripción del título, la expedición de notas simples y su minutación resultaron improcedentes. Ahora bien, en este caso no consta una voluntad inequívoca de renuncia a la nota simple. De forma que, al no haber una manifiesta e incondicionada renuncia a la expedición de la nota simple, el Registrador cumplió adecuadamente su deber legal de expedirla y

es pertinente el concepto minutado. Procede, por tanto, desestimar la apelación en este extremo.

Quinto. Subrogación.

Respecto a esta cuestión, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 que «para determinar cuales son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe».

En el presente caso la recurrente deviene adjudicataria de la finca y como señala la Estipulación primera de la escritura asume las deudas y cargas señaladas anteriormente, subrogándose en la obligación personal.

El problema que aquí se plantea es el relativo a una minutación de subrogación de hipoteca sobre una finca que ha sido adjudicada a uno de los dos condueños como consecuencia de una extinción de condominio, asumiendo la deuda derivada del préstamo hipotecario y solicitándose la subrogación en la hipoteca.

En dicha escritura de extinción de condominio se le atribuye a la copropietaria como pasivo, el préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados, y el hecho de que no preste su consentimiento el acreedor, no constituye un obstáculo para su minutación, puesto que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que además del cambio de titularidad de la finca, hay un segundo concepto minutable, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados.

Por lo que respecta a la base minutable por el concepto subrogación se aplicará el número 2.2 del arancel reducido en un 25% sobre el importe total de responsabilidad hipotecaria tal y como señala la resolución recurrida.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de septiembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Terrasini, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 abril de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador N.º X del Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto el 24 de septiembre de 2012 por don ....., en calidad de administrador único de «Inversiones Terrasini, S.L.», contra la minuta de honorarios número D/2012/88.209 de fecha 19 de septiembre de 2012 derivada de la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

II

En el expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del Registrador número X del Registro Mercantil de Madrid de fecha 27 de septiembre de 2012 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 28 de febrero de 2013.

III

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, fecha de salida 18 de abril de 2013, se da traslado de los informes del Colegio de Registradores y del Registrador al recurrente para que, en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de

julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 7, 26 y 27 de marzo,17 de mayo y 18, 19 de diciembre de 2012 y Resolución de 26 de junio de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada y, en concreto, sobre la aplicación del número 5 del arancel.

Tercero. Motivos de la reclamación.

El recurrente concreta su reclamación en un extremo: la forma de aplicar el número 5 del arancel que, según manifiesta, para una sociedad con capital de 70.950 euros, comprendido entre 30.050,61 y 90.151,82 euros a cuyo tramo corresponde en la escala del arancel un porcentaje del 0,08%, daría una cantidad de 56,76 euros y no de 89,046 euros como se ha hecho constar en la minuta impugnada.

Tanto el Registrador en su informe como el Colegio de Registradores en el suyo sostienen que la minuta es correcta en el único extremo impugnado, teniendo en cuenta que en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada debe aplicarse el número 5 del arancel dos veces, una por la constitución misma y otra por la emisión y suscripción de las participaciones sociales, y teniendo en cuenta que la escala se aplica por tramos y con las reducciones arancelarias establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999, 6/2000, 8/2010 y en el Real Decreto 1612/2011.

No se puede dar la razón al recurrente. Parece partir en su escrito de que el arancel de los registradores mercantiles impone que los honorarios correspondientes a la inscripción de la constitución de una sociedad se determinan aplicando a la base, constituida por el valor del capital de la sociedad, el porcentaje establecido en el número 5 del arancel para el tramo de la escala en el que se encuadra dicho valor.

Pero no es así. La escala variable en que se articula el número 5 del arancel se aplica por tramos, es decir, aplicando a cada tramo el porcentaje que para el mismo se determina. Así, para un capital de 70.950 euros, como es el caso, se aplica la escala del modo siguiente: hasta 3.005,06 euros, 6,010121 euros; por lo que exceda y hasta 30.050, 61 euros, el 0,10%; por lo que exceda y hasta 90.151,82 euros, el 0,08%; y por lo que exceda hasta 153.750, el 0,06%. En el caso del recurso, los honorarios devengados por el número 5 del arancel para un capital de 70.950 euros ascienden a 65,775183 euros,

que, por las rebajas y bonificaciones arancelarias establecidas, se reduce a 44,523221 euros.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que por la inscripción de la constitución de sociedades, se aplica el número 5 del arancel dos veces, una, por la inscripción de la constitución en sí misma, y otra, por la emisión, suscripción y desembolso de las acciones o participaciones en que se divide el capital social, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del número 5 del arancel en la inscripción de los aumentos de capital (Resolución de 19 de diciembre de 2012 que recoge la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009). En el número 5 del arancel se distingue la constitución de la sociedad y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el número 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor.

Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles.

En este caso, por tanto, para una sociedad con un capital de 70.950, el número 5 del arancel determina unos honorarios de 131,550366 euros, que es lo que se ha consignado en la minuta del Registro Mercantil de Madrid.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de la mercantil «Inversiones Terrasini, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios del Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho en el concepto a que la reclamación se contrae.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de septiembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de febrero de 2013, don ....., impugna la factura 2071/2009, por un importe de 186,07 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 9.

En dicho escrito el recurrente señala que el importe cobrado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 9 de octubre de 2012, estable que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Don Antonio Arias Fuentes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que, a la vista de la normativa aplicable, sentencias y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de cancelación de hipoteca, la minuta impugnada ha causado estado y ha devenido firme e inatacable por no haberse recurrido en plazo y entiende que fue correctamente girada dada la dificultad de interpretación de la norma arancelaria puesta de relieve por resoluciones contradictorias de la Dirección General de los Registros y del Notariado y tal y como reconoce expresamente la exposición de motivos del Real Decreto de 14 de noviembre de 2011, por lo que no procede devolución alguna de los honorarios girados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 16 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de abril de 2013, el recurrente señala que el hecho de que el Registrador actual no sea el titular vigente en el momento del cobro de la minuta no puede ser motivo de desestimación. Ante el ciudadano el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3 es único y el Registrador propietario de la plaza lo es con todos los derechos y obligaciones que tal nombramiento conlleva.

Señala que la interpretación de la normativa aplicable no ha sido pacífica, como indica el Registrador, de ahí los procedimientos finalizados con sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo y del decreto emitido por la Fiscalía del mismo tribunal. El importe cobrado fue superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que dio nueva redacción a este artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria». Por ello, el pasado 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio y 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Arias Fuentes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2013, el Registrador se ratifica en la resolución del recurso que notificó al interesado por ser extemporáneo, mismo criterio que mantiene la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 31 de julio de 2009 tal y como indica el recurrente en su escrito de impugnación.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de febrero de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 31 de julio de 2009 y que el recurso fue interpuesto el día 21 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de septiembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Reasa Finanzas e Inversiones, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaca.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2013, doña ....., en nombre y representación de «Reasa Finanzas e Inversiones, S.A.», impugna la factura 1044/2008, por un importe de 105,50 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Jaca.

En dicho escrito la recurrente señala que el importe cobrado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 9 de octubre de 2012, estable que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El artículo 10 de la Ley 41/2007 modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud únicamente puede girarse un importe de 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca,

ya que se impuso una reducción del 90% al importe del arancel del número 2. Asimismo, determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y ese capital es de cero euros y el arancel con la reducción del 90% es de 2,40 euros.

También procede la eliminación de la exacción arancelaria girada indebidamente por «nota de afección».

La exención de las cancelaciones reguladas en el artículo 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asiento innecesario y no rogado no puede repercutirse en el usuario.

Según el artículo 5.2 del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados: «Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total del importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos…».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Doña M.ª de los Ángeles Ruiz Blasco, Registradora de la Propiedad de Jaca, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que, sin perjuicio de entender correctamente aplicados los números de arancel por cada uno de los conceptos devengados, según el arancel vigente en el momento y la interpretación del mismo, el recurso fue interpuesto fuera de plazo, conforme a la Regla sexta 2 del nexo II del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, por lo que no debería accederse a la devolución pretendida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 13 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 14 de mayo de 2013, la recurrente señala que su escrito no es una impugnación ordinaria sujeta a la Norma sexta del nexo II del Real Decreto 1427/1989, sino una recla-

mación como consecuencia de la Sentencia de 9 de octubre de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, solicitando se modifique la citada minuta, se elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y se proceda a la devolución del exceso cobrado en su día. Todo ello teniendo en cuenta que el día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de «Reasa Finanzas e Inversiones, S.A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª de los Ángeles Ruiz Blasco, Registradora de la Propiedad de Jaca, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de junio de 2013, la Registradora se ratifica en los argumentos expuestos en el informe emitido con fecha 25 de abril de 2013, en el sentido de entender correctamente aplicados los números del arancel por cada uno de los conceptos devengados, según el arancel vigente en el momento y la interpretación del mismo y considerando que el recurso se interpuso fuera del plazo previsto en la normativa aplicable.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 29 de febrero de 2008 tal y como indica la recurrente en su escrito de impugnación.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de jaca el 2 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del nexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posi-

bilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del nexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 29 de febrero de 2008 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de abril de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del nexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de «Reasa Finanzas e Inversiones, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de septiembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura 2896/2010, por un importe de 162,96 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que ha tenido conocimiento de la existencia de Sentencia dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo con fecha de 10 de octubre de 2012 en la que se estable que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria»; y asimismo, que se ha dictado por la Fiscalía del Tribunal Supremo con fecha de 31 de octubre de 2012 un Decreto en el que se requirió al señor Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española. Por ello, solicitó modificación de la minuta según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo al Registrador que le contestó que la minuta no era ya susceptible de revisión ni administrativa ni judicial pero procedió a devolverle de oficio 30,5 euros correspondientes a una cesión que no se había producido.

El recurrente señala que si le devuelven de oficio por una cesión que no se ha producido igualmente se pueden corregir de oficio todos los errores que se ha llevado a cabo por aplicación indebida de los aranceles vigentes en el momento de la realización de la minuta girada por el concepto de cancelación de hipoteca, errores que han sido advertidos en el momento de haber tenido conocimiento por los medios de comunicación de la Sentencia del Tribunal Supremo. Y por el hecho de haber sido fuera del plazo de quince días eso no ha impedido que la Fiscalía del Tribunal Supremo haya reconocido el derecho a reclamar el exceso cobrado en su día por Registradores y Notarios.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, remitió el preceptivo informe de 22 de noviembre de 2012 al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

En dicho informe manifiesta que considerando que la Regla sexta del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre,

fija un plazo de quince días hábiles para impugnar las minutas giradas por los registradores; que los actos administrativos no impugnados vía administrativa en el plazo al efecto previsto, devienen «firmes a todos los efectos» *(cfr.* art. 114 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común); que también se ha agotado el plazo para la interposición del recurso contencioso administrativo contra dicho acto, conforme al artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; que las sentencias de los tribunales solo tienen efectos entre las partes litigantes *(cfr.* art. 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y que el papel complementador del ordenamiento jurídico que corresponde a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se proyecta respecto de los actos posteriores a su formulación *(cfr.* art. 1 CC); que el propio Tribunal Constitucional ha señalado que aun cuando se declarase la incorrección de una determinada actuación administrativa por razón de la declaración de inconstitucionalidad del precepto que la fundaba, ello no permite entrar a revisar otras actuaciones administrativas similares que en ese momento no estuvieren en vía de recurso, las cuales habrían devenido firmes e inatacables (cfr sentencia 45/1998 de 20 de febrero y 194/2000 de 19 de julio). Por todo ello, acuerda no acceder a la petición del recurrente toda vez que la minuta ya no es susceptible de revisión, ni administrativa ni judicial.

No obstante lo anterior, y puesto que examinada la minuta advierte un error material consistente en el cobro de dos cesiones previas, cuando en realidad sólo existía jurídicamente una, procede de oficio a devolverle, al amparo del artículo 118 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el importe de 30,5 euros correspondientes a una de las dos cesiones cobradas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 10 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de mayo de 2013, el recurrente se ratifica en todos los argumentos expuestos en su escrito inicial insistiendo en las peticiones y fundamentos efectuados en el mismo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que no tiene más que añadir a su escrito de 22 de noviembre de 2012, cuyo criterio es, además, confirmado por la reciente sentencia del Tribunal Supremo de 3 de junio del corriente, recaída en el recurso núm. 485/2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 8 de septiembre de 2010 tal y como indica el recurrente en su escrito de fecha 20 de noviembre de 2012.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo

responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 8 de septiembre de 2010 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de septiembre de 2013

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... contra minutas de honorarios formuladas por el Registro de Bienes Muebles de Albacete.

HECHOS

I

Con fecha 27 de marzo de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito firmado el 19 de marzo de 2013 por don ..... por el que solicita la revisión de dos facturas emitidas por el Registro de Bienes Muebles de Albacete, bajo los números 20130000195 y 201300001 96, respectivamente, de fecha 6 de marzo de 2013. El escrito se remitió a través del Registro Xeral da Xunta de Galicia en el que tuvo entrada el 19 de marzo de 2013.

II

Con fecha 16 de mayo de 2013, este Centro Directivo remitió el recurso al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Albacete, solicitando certificación de los asientos practicados y un informe justificando las facturas emitidas.

III

Con fecha 27 de mayo de 2013 el Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Albacete remitió, por correo administrativo, la certificación e informe solicitados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación; Decreto de 17 junio 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento; Decreto 757/1973, 29 de marzo, por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a plazos de bienes muebles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 mayo de 2002 y Resolución de 20 marzo de 2002.

Primero. Competencia.

Este Centro Directivo es competente de conformidad con lo dispuesto en la norma general Sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre dos minutas de honorarios formuladas por el Registro de Bienes Muebles de Albacete por la inscripción de la adjudicación de un vehículo y la cancelación de cargas acordadas en procedimiento administrativo de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

Tercero. Motivos de la reclamación y valoración.

El recurrente se limita a expresar que no está de acuerdo con las minutas y a solicitar su revisión y, en su caso, devolución del importe cobrado indebidamente. Se examinan, por ello, las dos minutas cuya revisión se solicita.

La minuta de honorarios núm. 20130000195 corresponde a la cancelación de una anotación de embargo y comprende los siguientes conceptos: Presentación. 36.3 Venta a plazos: 6 euros; Cancelación anotación. 36.7 Venta a plazos: 6 euros; Nota marginal. 36.8 Venta a plazos: 3 euros; Actos de otra cuantía: 36.9.*g)* Venta a plazos: 6 euros.

El Registrador justifica la aplicación de los diferentes conceptos en la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el

Registro de Bienes Muebles, considerando procedente aplicar, además de los números 36.3, por la presentación del documento, el 36.7, por la cancelación de una anotación preventiva, y el 36.8 por la nota marginal de afección fiscal, el 36.9.*g)* (actos de otra cuantía) por un doble concepto: depósito digital del documento, por aplicación supletoria del núm. 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles, y cancelación de la nota acreditativa de la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de apremio.

La minuta de honorarios núm. 20130000196 corresponde a la inscripción de la adjudicación en que ha desembocado el procedimiento de apremio y comprende los siguientes conceptos: Presentación. 36.3 Venta a plazos: 6 euros; Adjudicación. 2.1 Propiedad: 24,04; Nota marginal. 36.8 Venta a plazos: 3 euros; Actos de otra cuantía. 36.9.*g):* 6 euros.

El Registrador justifica la factura invocando la Orden de 19 de julio de 1999, que aprueba la Ordenanza para el Registro de Bienes Muebles, en cuanto a los conceptos de presentación (núm. 36.3, 6 euros) y nota marginal (de afección fiscal, núm. 36.8, 3 euros); el arancel de los Registradores de la Propiedad, por el carácter supletorio que le atribuye la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación, en cuanto a la inscripción de la adjudicación, a la que se aplica el núm. 2.1 en su valor mínimo (24,04 euros); el arancel de los Registradores Mercantiles, en atención también a su carácter supletorio, en cuanto al depósito digital o escaneado de documentos, aplicando el núm. 25 *c),* bajo la rúbrica de actos de otra cuantía [núm. 36.9.*g)];* y, finalmente, incluye dentro del número 36.9.*g),* como actos de otra cuantía, una cantidad de 3 euros en concepto de gastos de correo.

Con carácter previo, conviene hacer alguna reflexión sobre la estructura y régimen del actual Registro de Bienes Muebles.

El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogéneas. La Ley de 25 julio 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y los de Buques y Aeronaves; la Ley de 13 julio 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disposición adicional única del Real Decreto de 3 diciembre 1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, Registro que, como los dos anteriores, quedó integrado en el Registro de Bienes Muebles. En el apartado núm. 6 de la citada disposición adicional se ordena estar, en cuanto sea aplicable y no esté previsto, a la Orde-

nanza del Registro de Venta a plazos de bienes muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario.

El Registro de Bienes Muebles integra, por tanto, el contenido no sólo del antiguo Registro de Venta a plazos, sino también el de los de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, el de los de Buques y Aeronaves y el de Condiciones generales de la contratación, quedando estructurado en diversas secciones: Buques y Aeronaves, Automóviles y otros vehículos de motor, Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo, Garantías reales, Otros bienes muebles registrables y Condiciones Generales de la Contratación.

Por tal motivo, las diferentes secciones, y las operaciones registrales a realizar en cada una de ellas, no quedan sometidas a un mismo y único régimen jurídico, sino que, como establece la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes y en lo no previsto se estará, según los casos, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario. En materia arancelaria habrá de tenerse en cuenta lo que en cada una de dichas normativas específicas se establece.

Es decir, que a cada acto o derecho inscribible se le aplicará la ley o norma que lo regula y se practicarán los asientos en la sección correspondiente según su objeto y con sujeción a su arancel propio y específico. Así, se aplicará según los casos, la Ley de Venta a plazos y su Ordenanza a los actos sujetos a ella (venta a plazos, arrendamiento financiero, anotaciones de embargo de los derechos del comprador a plazos o del arrendatario, etc.), siendo de aplicación a tales actos el arancel contenido en el artículo 36 de la Ordenanza; la Ley de Condiciones Generales de la contratación, a las operaciones propias del Registro de condiciones generales, que tiene también su propio arancel; el arancel de los Registradores Mercantiles en materia de buques y aeronaves; la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento y su Reglamento a la inscripción de hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento y las motivadas por su ejecución, así como las anotaciones de embargo sobre la propiedad de bienes muebles, siendo de aplicación el arancel de los registradores de la propiedad, según dispone el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

En algunos casos, como en el de la práctica de anotaciones de embargo y de las adjudicaciones que se acuerden en el correspondiente procedimiento, deberá el registrador decidir al amparo de qué normativa se practica el correspondiente asiento, para determinar, en consecuencia, el arancel aplicable para fijar los honorarios correspondientes. Puede servir de criterio el de aplicar la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de bienes muebles, y su correspondiente arancel, cuando se trate de anotar el embargo sobre derechos previamente inscritos al amparo de dicha normativa (derechos del arrendatario o del

comprador), mientras que cuando se trate de anotar el embargo del dominio de bienes muebles, se aplicará la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, y su Reglamento, en los términos previstos en el artículo 68 *d)* de la Ley y 34 y 39 de su Reglamento, con aplicación en este caso del arancel de los Registradores de la Propiedad.

En el caso del recurso se han practicado determinados asientos, en virtud de dos documentos, testimonio del decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, invocándose en las facturas la Ordenanza de Venta a Plazos y el arancel de los Registradores de la Propiedad y en el informe del Registrador, además, el arancel de los Registradores Mercantiles. Por el contenido de las operaciones registrales realizadas, según lo antes expuesto, son de aplicación el arancel del Registro de Venta a plazos de bienes muebles o el de los Registradores de la Propiedad, pero no el de los Registradores Mercantiles.

De acuerdo con ello, debe estimarse procedente y correcta la minuta en cuanto a los honorarios correspondientes a la presentación (6 euros, tanto en la Ordenanza como en el arancel de los Registradores de la Propiedad), a la cancelación de la anotación del embargo (6 euros en la Ordenanza) y a las notas marginales de afección fiscal (3 euros en la Ordenanza y en el arancel de los Registradores de la Propiedad). En cuanto a la cancelación de la anotación de embargo, hubiera podido aplicarse el número 2 del arancel de los Registradores de la Propiedad, con el mínimo arancelario de 24,04 euros, si, como parece desprenderse de la certificación de los asientos practicados, la anotación de embargo, que ahora se cancela, se practicó sobre el dominio del vehículo, pero no cabe rectificar la minuta por tal motivo, pues estaríamos ante una *reformatio in peius* proscrita por nuestro ordenamiento.

En cuanto a la adjudicación, es también procedente la aplicación del núm. 2.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, al haberse inscrito el dominio del vehículo a favor del adjudicatario.

En cambio, no resulta justificado el devengo de honorarios por la cancelación de la nota acreditativa de expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas para el procedimiento de apremio, por cuanto dicha nota pierde su eficacia al inscribir la adjudicación en que desemboca el procedimiento sin que sea necesario extender una nota de cancelación y, por tanto, este concepto debe suprimirse de la factura 20130000196 (en la que se incluye bajo el concepto «actos de otra cuantía», número 36.*g).*

Tampoco resulta procedente aplicar, bajo el número 36 *g),* el número 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles a la operación de escaneado del documento. Esa operación no está prevista ni en el arancel aprobado por la Ordenanza de Venta a plazos de bienes muebles, ni el de los Registradores de la Propiedad, únicos aplicables al despacho de los documentos a que se refieren las minutas impugnadas. Debe suprimirse, por tanto, este concepto de las dos minutas de honorario sujetas a revisión.

Finalmente, no está bien minutado el concepto de gastos de correo, bajo el núm. 36 *g)* del arancel de la Ordenanza. El número 36 *g)* se refiere a la inscripción de actos no contemplados específicamente en los números anteriores del arancel, no a otras operaciones, como la del envío por correo de notificaciones o documentos. Los gastos de correo sólo pueden tomarse en consideración como suplidos y, como ha declarado este Centro Directivo con anterioridad, los suplidos deben hacerse constar separadamente de los honorarios del registrador y deben aparecer debidamente justificados. En tal sentido, la minuta no es correcta, sin perjuicio del derecho del Registrador a resarcirse de tales gastos justificando su importe y siempre que sean de cargo del interesado.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra las dos reseñadas minutas, que deben rectificarse en cuanto a los extremos mencionados en los tres párrafos últimos precedentes, relativos a la indebida aplicación del número 36 g) del arancel del Registro de Venta a plazos de bienes muebles, que debe ser suprimida.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de septiembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 5444/2012, por un importe de 482,86 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 2,73 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición)+trastero, suman en total 88,34 m^2 (75,58 + 10,03 + 2,73 m^2).
2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 10 de diciembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 10 de diciembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 10 de diciembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos esta-

blecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 14 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 10 de diciembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 10 de diciembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 25 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ..... y doña ....., impugnan la factura número 472/2013, por un importe de 529,67 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de

vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hacen constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes +6,79 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 75,17 m^2 (55,75+12,63+6,79 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 31 de enero de 2013, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 31 de

enero de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 25 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 31 de enero de 2013, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 2 de abril de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación los recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia los recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... y doña ..... interpusieron recurso de apelación con fecha 14 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 31 de enero de 2013 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 25 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre

de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 31 de enero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 25 de febrero de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, doña ....., impugna la factura número 683/2013, por un importe de 509,05 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en

exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 4,40 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición)+trastero, suman en total 87,37 m^2 (72,85 + 10,12 + 4,40 m^2).
2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 11 de febrero de 2013, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 11 de febrero de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 11 de febrero de 2013, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación con fecha 14 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Admi-

nistraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los

honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 11 de febrero de 2013 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 11 de febrero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de marzo de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 5364/2012, por un importe de 522,35 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 7,57 m^2 úti-

les) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrdados útiles reales de la vivienda+cochera (según medición) + trastero, suman en total 77,22 m^2 (59,44 + 10,21 + 7,57 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 4 de diciembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 4 de diciembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 4 de diciembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 30 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de abril de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una

de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don .....interpuso recurso de apelación con fecha 14 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 4 de diciembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo

responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 4 de diciembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 5182/2012, por un importe de 511,75 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la

misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 3,27 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición) + trastero, suman en total 83,55 m^2 (62,93 + 17,35 + 3,27 m^2).
2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 27 de noviembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 27 de noviembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 27 de noviembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo exis-

ten viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera

en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de noviembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materia-

les o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 27 de noviembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña .....y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, doña .....y don ....., impugnan la factura número 5492/2012, por un importe de 549,90 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 77,14 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado

el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hacen constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 4,40 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición) + trastero, suman en total 89,91 m^2 (77,14 + 8,37 + 4,40 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 14 de diciembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 5 de diciembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 14 de diciembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña .....y don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 7 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de abril de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación los recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia los recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña .....y don .....interpusieron recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 14 de diciembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la

Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 14 de diciembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña .....y don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 358/2013, por un importe de 568,33 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 74,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de la recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en

exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 5,53 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los metros cuadrados de la cochera no son, evidentemente útiles. Los metros cuadrados útiles reales de la vivienda + cochera (según medición)+trastero, suman en total 89,91 m^2 (75,58 + 8,80 + 5,53 m^2).
2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 24 de enero de 2013, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 25 de enero de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 24 de enero de 2013, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 30 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de abril de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Admi-

nistraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los

honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segunda. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 24 de enero de 2013 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre

de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 24 de enero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., en nombre y representación de don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura número 327/2013, por un importe de 560,45 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 74,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de la recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 3,19 m^2 úti-

les) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda + cochera (según medición) + trastero, suman en total 89,79 m^2 (76,35 + 10,25 + 3,19 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 22 de enero de 2013, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 21 de enero de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 22 de enero de 2013, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de marzo de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que

el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ....., en nombre y representación de don ....., interpuso recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 21 de enero de 2013 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo

de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 21 de enero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., en nombre y representación de don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ..... y doña ....., impugnan la factura número 4907/2012, por un importe de 427,21 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO + 90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 59,45 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hacen constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes + 3,73 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda + cochera (según medición) + trastero, suman en total 73,36 m^2 (59,45 + 10,18 + 3,73 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 12 de noviembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 9 de noviembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 2 de marzo de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 12 de noviembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... y doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 1 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de abril de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación los recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos

fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia los recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los metros cuadrados útiles con elementos comunes, es decir, metros cuadrados construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, metros cuadrados «útiles» y «metros cuadrados con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... y doña ..... interpusieron recurso de apelación con fecha 10 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escritos de 4 y 11 de junio de 2013 que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 11 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 12 de noviembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 2 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 12 de noviembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 2 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... y doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 11 de octubre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5 el 3 de enero de 2013 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2013, don ..... impugna la factura 4131/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por un importe de 307,95 euros.

En dicho escrito el recurrente manifiesta su disconformidad con la minuta porque pudiera no ajustarse en cuanto a los importes detallados en los conceptos 2.5.1 VPO Vivienda; 2.5.11 Subrogación VPO; 2.14 Tanteo y Retracto VPO; 3.1.9 Prohibición de disponer VPO, a lo dispuesto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la disposición adicional Cuarta, en concreto en su punto tercero, apartado a, b y c, cuando la superficie útil de dichas viviendas no exceda de 90 m^2 (sin que para el cómputo de esta superficie haya de tenerse en cuenta la correspondiente a la plaza de garaje, y en su caso el trastero, u otros anejos vinculados a ella, como así ha venido estableciendo la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones entre ellas la de 10 de mayo de 2007 y 5 de noviembre de 2010.

Asimismo, manifiesta que los conceptos 2.14 Tanteo y Retracto VPO; 3.1.9 Prohibición de disponer VPO, vienen dados por disposiciones legales emitidas por una Administración Pública, y que por lo tanto, no son minutables, ya que son dadas por imperativo legal.

Los honorarios del Registrador, en cuanto a los conceptos detallados en el párrafo anterior, no pueden superar el importe de 24,016444 euros por la transmisión de vivienda y la subrogación del préstamo hipotecario; 6,010121 euros por la plaza de garaje y 3,005061 euros por el trastero.

En cuanto a los conceptos 3.3 Nota afección; 3.2 Nota Ley 13/1962; 4.1.G Nota Marginal Geobase; 4.2 Certificaciones de derecho; 4.1E Otras Certificaciones, no devengan honorarios algunos, ya que acogiéndonos a la normativa anteriormente referida, los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la transmisión o adjudicación de la vivienda de VPO, será por todos los conceptos, los que vienen reflejados en dicha normativa.

II

Don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta:

Primero. Compraventa y subrogación. Al minutar una compraventa de vivienda protegida en la que se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero, es necesario sumar a la superficie de la vivienda, tanto la superficie del garaje como del trastero, siguiendo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja de 1 de octubre de 2003 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 2009. Si el resultado es 90 m^2 o menor, se aplicarán los topes fijos de 24,02 euros por vivienda, 6,01 euros por garaje y 3,01 por trastero, establecidas en el Real Decreto 801/2005; y si el resultado es mayor a 90 m^2, sobre la base del valor de la finca, se aplican: la bonificación del 50% por VPO prevista en el apartado 2.º del artículo 8 de la Ley 41/1980, para la compra; la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, para la subrogación; y para ambas la reducción del 5% prevista en el Real Decreto.

Segundo. Derechos de tanteo y retracto y prohibición de disponer. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 31 de enero de 1997, 4 de noviembre de 2002 y 1 de febrero de 2002, ha reiterado que dichos derechos son de indudable trascendencia real siendo minutable con independencia del carácter constitutivo o no, de oficio o no, del asiento practicado, siendo su base la tercera parte del valor del bien, respecto de los derechos de tanteo y retracto, conforme a la legislación del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; en cuanto a la prohibición de disponer, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 30 de abril de 2002, resuelve que debe minutarse con arreglo al 3.1 del arancel, con una reducción del 50% de los honorarios ya que es por nota marginal, siendo la base el valor de la finca.

Tercero. Referencia catastral y geobase. La no aportación de la referencia catastral, conforme determina la Ley 13/1996, se hará constar por nota al margen de la inscripción y al pie del título inscrito, tratándose por tanto de una asiento registral específico que tiene la finalidad de dar publicidad y poner de manifiesto el incumplimiento de una obligación de índole tributario, procediendo su minutación conforme al número 3.2 del arancel. Y respecto al geobase, se ajusta a lo establecido en la Resolución de 18 de enero de 2011, que señala que «la validación de las fincas por el Registrador es reglada y no requiere previa solicitud del interesado sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca los

Registradores que dispongan de la aplicación del geobase deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de la inscripción» y procede minutar por el número 3.2 del arancel en cuanto a la nota marginal y por el 4.1 del arancel, respecto de la expedición de la base gráfica.

Cuarto. Nota de afección fiscal y cancelación de tales afecciones. Respecto de las notas de afección fiscal, su cobro viene reglado por el número 3.3 del arancel y la cancelación de tales notas de afección caducadas viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario, y el hecho de que se practiquen de oficio no implica que no devenguen honorarios, conforme determina el artículo 591 del mismo cuerpo legal.

Quinto. Certificaciones de derecho, otras certificaciones y nota simple informativa. La escritura fue presentada telemáticamente, suspendiéndose su calificación hasta la acreditación del pago del impuesto, aportándose posteriormente la oportuna autoliquidación del Impuesto junto con copia de la escritura en soporte papel, en cuya copia fue extendida la oportuna nota de haber sido inscrita en virtud de la copia telemática, minutándose tal extremo conforme al número 4.1.*e)* del arancel, correspondiente a otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores, es decir 6,01 euros; en cuyo apartado de otras certificaciones se incluye también la certificación de derecho emitida y enviada telemáticamente.

Y la expedición y cobro de la nota simple informativa simultánea a la inscripción es una obligación legal al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado, en tanto en cuanto se produzca una discordancia en el estado de cargas de la finca entre el título presentado y la inscripción, minutándose conforme al número 4.1.*f)* del arancel, es decir 3,01 euros por cada nota.

Y a fin de dar cumplimiento al apartado 2 de la Norma Sexta, anexo II, del citado Real Decreto 1427/1989, de 27 de noviembre, haciendo constar que la impugnación ha sido instada extemporáneamente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 14 de febrero de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de febrero de 2013, el recurrente manifiesta su disconformidad con dicho informe y se ratifica en lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de abril de 2013.

En dicho escrito el recurrente expone que la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestima sus pretensiones, a excepción de nota marginal geobase y base gráfica geobase.

Muestra su disconformidad con el contenido de dicha resolución y se ratifica en las alegaciones presentadas con fecha 3 de enero de 2013 ante el Registro de la Propiedad número 5 de Córdoba y que obran en el expediente.

Asimismo, manifiesta su queja ante la forma de minutar una vivienda de protección oficial con trasteros y anexos, sin acogerse a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2000 que modificó el artículo 8 de la Ley 41/1980, y diferentes resoluciones en el que han dejado claro, ya desde el año 2003, que la superficie de garajes, trasteros u otros anejos vinculados, no han de tomarse en cuenta para cómputo de la superficie útil de la vivienda.

Todo ello ha sido recogido en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en la disposición adicional cuarta, como también en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre ellas las de 10 de mayo de 2007 y 5 de noviembre de 2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de abril de 2013, el Registrador comunica que se ratifica en los argumentos expuestos en su informe emitido con fecha 14 de enero de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 589 del Reglamento Hipotecario; el artículo 8 de la Ley 4171980, de Medidas Urgentes de Apoyo a la Vivienda; los Reales Decretos-ley 6/1999, de 16 de abril y 6/2000, de 23 de junio; la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que

se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 1 de octubre de 2003 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2006, 26 de junio de 2006, 16 de junio de 2009 y 19 de noviembre de 2012, entre otras.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación se refiere a la inscripción de una escritura de compraventa y subrogación en la que el objeto transmitido es una vivienda de protección pública, con anejos de garaje y trastero, con subrogación en el préstamo hipotecario preexistente. No habiendo apelado el Registrador la resolución emitida por la Junta de Gobierno de su Colegio profesional, la cual estimó parcialmente el recurso interpuesto, únicamente ha de tenerse en cuenta la apelación interpuesta por el interesado, quien en su escrito de apelación sostiene que la superficie de garajes, trasteros u otros anejos vinculados, no han de tomarse en cuenta para cómputo de la superficie útil de la vivienda, siendo de aplicación la disposición adicional Cuarta del Real Decreto 2066/2008, aceptando únicamente ser minutables las cantidades previstas en su apartado 3.

Segundo. Cómputo de las superficies en las viviendas protegidas.

1. El objeto del presente recurso de apelación es, en primer lugar, la forma de computar la superficie en las viviendas protegidas a los efectos de aplicar el arancel.

En definitiva, el motivo de la impugnación de la minuta que motivó el acuerdo recurrido es la inaplicación de los topes o cantidades fijas que para determinados casos prevé el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio y la disposición adicional tercera del Real Decreto de 801/2005, de 1 de julio, en la minuta de honorarios correspondiente a una escritura de compraventa de vivienda protegida; inaplicación que el Registrador y la Junta Directiva del Colegio de Registradores estiman correcta sobre la base de que es procedente incluir determinados anejos de la vivienda para el cómputo de la superficie útil a que hacen referencia las citadas normas.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido dos posturas sucesivas y contrapuestas, sobre esta cuestión.

– La primera hasta la entrada en vigor de la disposición adicional séptima del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, consideraba procedente incluir la superficie de los anejos de que se trata para el cómputo del límite de 90 m2 que sirve de referencia para la aplicación de unas y otras de las bonificaciones arancelarias previstas.

En este mismo sentido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 1 de octubre de 2003.

– La segunda a partir de aquélla fecha, entiende que el citado límite de superficie ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin

computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas de que se tratan ligan ya a un efecto arancelario concreto a la existencia de aquéllos.

3. Es la segunda de las posturas indicadas la que procede mantener.

3.1 El artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio da nueva redacción al artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, dispone:

«37. Modificación de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Se modifica el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 8.

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.

2. La primera transmisión o adjudicación, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas gozará de la expresada reducción del 50 por 100 de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 9.991 pesetas como derechos del Notario y 3.996 como derechos del Registrador de la Propiedad. Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

3. Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registra/mente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios sujetos a los topes de 9.991 pesetas y 3.996 pesetas podrán incrementarse por todos los conceptos en 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente, en el caso del Notario y en 1.000 y 500 pesetas, respectivamente, en el caso del Registrador de la Propiedad.

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 4.995 pesetas en el caso del Notario y en 1.998 pesetas en el caso del Registrador de la Propiedad.

Lo dispuesto en este artículo pasará a formar parte de los respectivos aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y su revisión o modificación se acomodará, en todo caso, a las disposiciones vigentes en la materia.

4. Los beneficios a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de los que fueren más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas."»

3.2 El artículo 2 párrafo segundo del Real Decreto 3148/1978, señala:

«Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1, de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.»

3.3 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000, establece:

«Al respecto, es preciso señalar que conforme a lo establecido en el artículo 1 del Real Decreto 3148/1978, se entiende por vivienda de protección oficial (VPO) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales que resulten competentes.

El artículo 2 del mismo Real Decreto determina que cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o venta de las viviendas; sin embargo no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto.

Se deduce de lo expuesto que existe un concepto legal de "vivienda de superficie útil máxima de noventa metros cuadrados", que excluye del límite señalado la superficie útil del garaje cuando éste tenga la consideración de anejo inseparable de la vivienda, de modo que en la realidad material la suma

de ambas superficies –vivienda y garaje– puede exceder de los noventa metros cuadrados sin que por ello la vivienda deje de ostentar dicho concepto legal.

En este sentido el artículo 8 de la Ley 41/1980 tomó en consideración tal tipo de vivienda –"cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados" (por tanto, aunque los supere con el garaje, porque éste no se toma en cuenta para determinar aquella superficie máxima)– para establecer que en tal caso los honorarios se integraban exclusivamente por una cantidad fija (entonces 2.000 ptas.) con la posibilidad de incrementarse (en 1.000 ptas.) cuando se constituyera garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio del pago aplazado.»

4. Y la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre:

«Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros. Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.»

5. En conclusión: el límite de superficie de 90 metros cuadrados, ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas establecen un efecto arancelario concreto a la existencia de aquéllos.

Ahora bien, en aplicación directa de lo que se acaba de transcribir de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, y como ocurre en el caso presente, cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

Por lo tanto, deberá rectificarse la factura en el sentido indicado, si bien en ningún caso podrá resultar un importe superior al inicialmente minutado, al no caber una *reformatio in peius.*

Tercero. Asiento de presentación por medio telemático, derechos de tanteo y retracto, prohibición de disponer, afecciones fiscales, cancelación de afecciones fiscales caducadas y nota simple.

El recurrente plantea la improcedencia de la minutación de los asientos que se acaban de señalar, alegando que la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008 dice «por todos los conceptos».

La Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto. Así en la Resolución de 22 de septiembre de 2009:

«La recurrente parte de un planteamiento erróneo al interpretar la expresión "por todos los conceptos" contenida en dichas normas y reclama que se reforme la minuta expedida puesto que, al tratarse de viviendas protegidas, no procede sino cobrar los conceptos correspondientes por su adquisición, pero no los demás conceptos cobrados. Sin embargo, tal y como señala la Resolución del colegio aquí recurrida, debe entenderse que las cantidades fijas previstas "por todos los conceptos" para las viviendas de menos de 90 metros cuadrados implican que no pueden ser objeto de reducción alguna dada su condición de importe fijo o tope.

Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario "los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel", habiendo declarado reiteradamente esta Dirección General (Resoluciones Conforme de 01-06-1990, 20-09-1990, 14-10-2005 y 26-06-2006) que los topes fijos no excluyen el devengo de los derechos arancelarios que corresponden por otros conceptos minutables incluidos en los títulos.

Tal es el supuesto del asiento de presentación, de los derechos de tanteo y retracto, prohibición de disponer, de la nota marginal de afección al impuesto y de la nota informativa, por lo que resulta en todo caso correcta su minutación.

Y según tiene declarado este Centro Directivo en Resolución de 19-10-1998, entre otras, los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas como el asiento de presentación o afecciones fiscales. *(Cfr.* número 2 punto 5 del Real Decreto 1427/1989 al dejar a salvo las bonificaciones en materia de Viviendas de Protección Oficial, lo hace dentro del concepto "inscripciones" o número 2).

Es también doctrina de esta Dirección General, así como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las res-

pectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que deben serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo (Resoluciones de 04-06-2001 y 22-05-2003, entre otras).»

En consecuencia, procede la minutación, en la forma en que ha sido hecha en la factura impugnada, de los siguientes conceptos, por el siguiente número del arancel: el asiento de presentación por el número 1; la notificación al Notario de su práctica con firma electrónica del Registrador, por el número 4.1; la certificación efectuada en la segunda copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, coincidente con la copia electrónica, por el número 4.1; la prohibición de disponer de la vivienda en un plazo de diez años, constatada registralmente por medio de nota marginal en cumplimiento del artículo 7 del Real Decreto 2066/2008, por el número 3.1; los derechos de tanteo y retracto de forma independiente y por la tercera parte del valor de los bienes, por el número 3.1; la nota marginal de afección fiscal practicada y las de cancelación por caducidad de otras dos afecciones de la misma naturaleza, por el número 3.3; la nota simple informativa simultánea a la inscripción en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19.1.bis de la Ley Hipotecaria, por el número 4.1.*f).*

Por lo tanto, en este apartado procede confirmar el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores, debiendo rectificarse la minuta únicamente en cuanto al cobro de tres certificaciones, por el número 4.1, debiendo ser éstas dos, una por la certificación extendida en la otra copia en soporte papel coincidente con la telemática y otra por la notificación fehaciente al Notario de la práctica del asiento de presentación.

En cuanto a los conceptos de tanteo y retracto contenidos en la factura discutida la consignación de que las viviendas señaladas tienen el régimen de protección pública, conllevan la inscripción registral de determinados derechos de tanteo y retracto –como dos derechos y no como uno según pretende el recurrente– que son objeto de publicidad registral con la eficacia que ahora no se prejuzga pero que arancelariamente son relevantes, siendo correcta la actuación del Registrador cuando tomó como base la tercera parte del valor de cada vivienda conforme a la valoración que de estos derechos se hace en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, y sin que les alcance la reducción del 50% del artículo 8 de la Ley 41/1980, por haberse consignado por nota marginal, que ya conlleva por tal motivo tal reducción. Procede, por ello, confirmar en este extremo la Resolución del Colegio de Registradores, desestimando por ello la correlativa apelación, pero debiendo rectificarse la minuta en cuanto al número del arancel aplicado aunque el resultado ha de ser el mismo ya que se ha aplicado la bonificación del 50%.

Cuarto. Subrogación.

En cuanto al concepto de subrogación, procede confirmar igualmente el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, no proce-

diendo la reducción del 50% al no constar el carácter cualificado del préstamo, pero dada la prohibición de la *reformatio in peius* procede mantener el importe de la minuta impugnada.

Quinto. Nota marginal de no aportación de la referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso– Admi-

nistrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose en este punto el presente recurso.

Sexto. Nota marginal Geobase y Base gráfica Geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca. Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota marginal Geobase».

2. Información. La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «información gráfica»; independientemente de que se haya proporcionado y así lo establece también la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 11 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de octubre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1 el día 15 de enero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de enero de 2013, doña ....., impugna la factura 2991, por un importe de 1954,40 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1.

En dicho escrito la recurrente manifiesta que impugna la totalidad de los conceptos articulados bajo números 2.1.R5 y 2.1.R10 que contiene la factura que se ha expedido.

1. En primer lugar la recurrente no entiende las partidas «bonificación 50% Real Decreto-ley 8/10» *(sic)*, ni tampoco «Bonificación 50% Real Decreto-ley 8/10 (33,» *(sic)*, ni «Herencia Real Decreto-ley 8/10 (50%) y (20%)» *(sic)*, así mismo indica que los números 2.1.R5 y 2.1.R10 no existen, salvo error u omisión de la exponente, en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

2. En segundo lugar el señor Registrador, devenga sus derechos por tres conceptos. Uno por disolución de la sociedad de gananciales del matrimonio, por los legados de cada cónyuge y tres, por la única inscripción de la herencia que realiza conforme al cuaderno particional.

Esto es, se cobra tres veces por lo mismo, ya que se realiza una sola inscripción directa y única, de manera que en vez de percibir honorarios por el resultado final de la inscripción que se realiza, se perciben honorarios por cada operación particional, aunque no se produzca inscripción en la finca registral, ya que sólo se produce una sola inscripción, que es la del resultado final de la adjudicación.

Los señores ..... no se han adjudicado estos inmuebles por disolución de la sociedad de gananciales, ni por herencia, ni por legado, por lo que nada tienen que pagar por ello, se lo han adjudicado en pago de sus respectivos haberes hereditarios y únicamente se ha de per-

cibir por la adjudicación del bien, y no por los sucesivos derechos hereditarios que tuvieren que es lo que se minuta. Por tanto, se tendrá que suprimir las partidas duplicadas ya que se trata de eso, de una duplicidad, al devengar honorarios por derechos hereditarios, y no por la inscripción de la adjudicación de los concretos bienes que se inscriben en este Registro.

Muestra conformidad con las bases que ofrece la factura, si bien manifiesta que conviene concretarlas ya que a la hora de inscribir hay que tener presente el valor que tiene cada parte indivisa para los legatarios y los herederos.

A juicio de la reclamante y aplicando el número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, la cantidad a percibir por el señor Registrador por las dos inscripciones que se han realizado sería:

– Inscripción de la finca registral número 46978, se devengarán la cantidad de 765,97 euros.

– Inscripción de la finca registral número 46980, se devengará la cantidad de 119,60 euros.

A la cantidad de 885,57 euros (765,97 euros + 119,60 euros), hay que aplicarle el descuento del 5% que regula el último párrafo del número 2.1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, lo que resulta una suma de 841,29 euros.

3. Se impugnan las veinte notas de afección fiscal del concepto bajo núm. 3.3.40 y ello porque si el piso se lo adjudican a siete personas y el local se lo adjudican dos personas, las notas de afección fiscal serán nueve del piso + 2 del local y no veinte.

4. Se impugna la totalidad de la partida bajo número 4.1.A que hace referencia a «información continuada» *(sic)* por tres motivos: que no se ha solicitado, lo que sí que se ha entregado por parte del Registro es una nota simple registral de cada finca, partida que sí ha sido aceptada y cuyo importe no se ha impugnado; no se ha entregado ninguna certificación de dominio ya sea literal o en extracto por cada finca; en el concepto «información continuada». El número 3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, referido al Dictamen registral, señala de forma textual que «por la emisión del informe regulado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario se devengarán los derechos que procedan, según el valor de la finca o derecho, conforme al número 2 de este arancel»– artículo 355 «el informe al que se refiere el apartado anterior podrá solicitarse con carácter vinculante, bajo la premisa del mantenimiento de la misma situación registral» y «el Registrador emitirá el informe solicitado en el plazo de diez días a contar desde aquel en que se debió certificar o, en su caso, desde la solicitud del mismo».

El artículo 354 del Reglamento Hipotecario regula la certificación con información continuada y que se sepa la dicente no ha solicitado una certificación de las fincas registrales número 46978 y 46980, y menos que tenga el carácter de continuada.

II

Don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de enero de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso versa, en primer lugar, sobre los honorarios devengados por la inscripción de diversas transmisiones intermedias (liquidación de sociedad de gananciales y legado) y una adjudicación final (herencia) recogidas en la escritura de elevación a público de cuaderno particional de herencia otorgada el día 15 de junio de 2012.

En la citada factura se ha aplicado el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y posteriormente al número 2.1 del arancel para el cobro de las inscripciones practicadas, al concurrir las circunstancias previstas en el primero de los preceptos antes indicados.

En las inscripciones practicadas deben hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, pues sin dichas transmisiones intermedias no podría haberse llegado nunca a la adjudicación final instrumentada en el cuaderno particional que origina las inscripciones. Por lo tanto, es absolutamente correcto el devengo de honorarios realizado por ese Registro que incluye no sólo la última transmisión, sino también las transmisiones intermedias en número de dos.

La primera transmisión intermedia que se ha minutado corresponde a la liquidación de la sociedad de gananciales de los causantes iniciales. La base aplicada ha sido el valor declarado por los otorgantes en la escritura. Así, 504.025 euros para la finca 46978 y 52.885 para la finca 46980. Tales valores dan lugar a unas bases de 252.012,50 euros para cada una de las mitades resultantes de la liquidación de gananciales de la finca 46978 y 26.442,50 euros para dichas mitades de la finca 46980. Posteriormente, cada una de las reseñadas mitades de ambas fincas corresponde por terceras partes indivisas a los 3 hijos solteros a la muerte de los causantes, en virtud de los respectivos legados dispuestos por dichos causantes en sus testamentos. En consecuencia, las dos mitades de la finca 46978, que se valoran en 252.012,50 euros cada una, dan lugar respectivamente a tres adjudicaciones por legado valoradas en 84.004,17 euros la de cada legatario, por sus legados paterno y materno. En el caso de la finca 46980, cada tercera parte de ambos legados resulta de dividir las respectivas mitades de gananciales, valoradas en 26.442,50 euros, en tres partes, lo que arroja una base para cada legatario de 8.814,17 euros cada uno de los dos legados.

Esas son las transmisiones intermedias que se han minutado en la factura recurrida, al haberse hecho constar las mismas en las inscripciones practicadas, aplicando así lo previsto en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. No se detiene en las bases y cuotas aplicadas a la última transmisión inscrita, conforme al número 2.1 del arancel, al coincidir las mismas con las desglosadas por la recurrente en su escrito y no haber sido objeto de recurso. La existencia de las transmisiones intermedias no depende de las opiniones subjetivas ni de la recurrente ni del Registrador. Existirán o no según lo establezcan las normas jurídicas aplicables al caso concreto. Si existiesen con arreglo a esos fundamentos legales, deben hacerse constar en las correspondientes inscripciones y deben devengar los honorarios correspondientes según las normas reguladoras de esta materia arancelaria.

En nuestro supuesto de hecho, cada testador establece un legado de los derechos que le corresponden en dos fincas gananciales a favor de los hijos que permanezcan solteros a su fallecimiento. A este respecto, el artículo 864 del Código Civil dispone que cuando el testador tuviese sólo una parte o un derecho en la cosa legada, se entenderá limitado el legado a esta parte o derecho, a menos que el testador declare expresamente que lega la cosa por entero. Por su parte, los artículos 1379 y 1380 del mismo cuerpo legal establecen que cada cónyuge podrá disponer por testamento de la mitad de los bienes gananciales y que la disposición testamentaria de un bien ganancial producirá todos los efectos si fuere adjudicado a la herencia del testador, entendiéndose legado en caso contrario el valor que tuviere al tiempo del fallecimiento.

A la vista de los preceptos indicados, la primera operación que debe realizarse para la adjudicación de los legados en cuestión es determinar la parte o el derecho que corresponde a cada cónyuge en las fincas objeto de los mismos, según lo que se adjudique a la herencia de cada uno de ellos de las fincas legadas. En el cuaderno particional de nuestro supuesto fáctico se adjudica a cada herencia una mitad de los bienes gananciales, entre cuyos bienes se encuentran las dos fincas legadas. El citado cuaderno señala que constituyen las herencias de don ..... y doña.... sus respectivas participaciones en los gananciales, valoradas en x

euros. A continuación se dice que suman los legados a sus tres hijos solteros las cantidades respectivas de 278.455 euros, es decir, las dos mitades de la suma de los valores de las dos fincas legadas. Finalmente, se establece en las dos herencias que corresponde a cada uno de los tres hijos legatarios la suma de 92.818,33 euros por sus respectivos legados paterno y materno, como resultado de dividir ambos totales de 278.455 euros en tres partes.

A este respecto conviene señalar que, según el propio cuaderno particional, en base a la compensación testamentaria realizada por la causante para equilibrar la parte dejada de menos por su esposo al hijo de ambos ....., tanto en la herencia general como en el legado de sus dos fincas en particular, se adjudican tanto el legado de la mitad de las dos fincas correspondientes al padre como el de la otra mitad correspondiente a la madre por terceras partes ente los tres hijos legatarios.

En la primera parte del cuaderno particional se manifiesta expresamente por los firmantes del mismo que tiene por objeto practicar las operaciones particionales del inventario valorado, de liquidación de la sociedad de gananciales, de partición de herencia y de adjudicación de bienes relictos quedados a la muerte de don ..... y doña.... y de don ..... y doña .....; así como la adición de herencia y liquidación de la sociedad de gananciales por fallecimiento de don ..... La tercera parte del mismo comienza diciendo que sentadas las bases precedentes, se formula con arreglo a ellas, en primer lugar la liquidación de la sociedad de gananciales, liquidación y división de la herencia, así como su adjudicación de los bienes relictos, por fallecimiento de los dos referidos causantes iniciales; y posteriormente la adjudicación de la herencia de don ....., don ..... y doña .....; figurando a continuación un primer epígrafe bajo el título «*a)* Liquidación de la sociedad de gananciales de don .....».

De todo el contenido del cuaderno particional que acaba de resumirse se desprende claramente la existencia de las dos transmisiones intermedias constatadas en las inscripciones y minutadas por el Registrador, según se apuntó anteriormente; la liquidación de la sociedad de gananciales de los causantes iniciales, atribuyendo a la herencia de cada uno de ellos una mitad de las dos fincas legadas; y la adjudicación de los respectivos legados establecidos por los mismos, ambos por terceras partes iguales entre los tres hijos solteros al mismo tiempo de su fallecimiento.

Es decir, que el propio contenido del cuaderno particional contradice las afirmaciones de la recurrente en el sentido de que no existen diversos tractos, sino una sola transmisión directa a los adjudicatarios finales. De nuevo aquí son las normas jurídicas aplicables a cada caso en concreto las que determinarán las operaciones realizadas, no las consideraciones interesadas de los intervinientes. Así, de los artículos 881 a 883 del Código Civil resulta que el legatario adquiere derecho a los legados puros y simples desde la muerte del testador y lo transmite a sus herederos; que cuando el legado es de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquél muere; y que la cosa legada deberá ser entregada con todos sus accesorios y en el estado en que se halle al morir el testador. Por otra parte, establece el artículo 1032 del mismo Código que el heredero quedará en el pleno goce del remanente de la herencia una vez pagados todos los acreedores y legatarios; fijando un orden de preferencia para el pago de los legados el artículo 887.

Por lo tanto, los preceptos legales vuelven a determinar de forma indubitada los pasos realizados en supuestos de adjudicaciones hereditarias como la presente, cuyos pasos tienen que reflejarse en las pertinentes inscripciones derivadas de los mismos. Primero se liquidan los bienes gananciales y se determina la parte adjudicada a cada causante en los bienes legados. A continuación se adjudican los respectivos legados a los legatarios, antes de proceder a la adjudicación de la herencia en sentido estricto: lo que reste tras la atribución de los legados, pues éstos deben ser descontados de aquélla (dice expresamente una sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1992 que «tales bienes –los bienes legados– no entran a formar parte del caudal hereditario sobre el que han de versar las operaciones particionales»). Los legados se adjudican respectivamente por terceras partes

a los legatarios, conforme al juego conjunto de los testamentos antes expuesto. Finalmente, se procede a la adjudicación de la herencia en la forma recogida en el cuaderno particional y en las inscripciones practicadas, cuya adjudicación final no se ajusta a los legados dispuestos por los testadores. Esa discrepancia es posible, porque, según se desprende de los repetidos argumentos, la repetida adjudicación final ya no es la de los legados iniciales. La operación final, que se lleva a cabo por la única de las tres legatarias vivas en ese momento por las estirpes de herederos de los otros dos legatarios fallecidos en la actualidad, en realidad sería una extinción de la comunidad hereditaria existente entre los mismos y surgida de la previa adjudicación proindiviso de los legados conforme a los respectivos testamentos de los dos causantes iniciales; cuya extinción de comunidad hereditaria se imbrica en el conjunto de adjudicaciones de herencia instrumentadas en el cuaderno particional. De ahí que en las inscripciones practicadas se haga constar que los comparecientes en la escritura liquidan la sociedad de gananciales que formaban los titulares de las fincas inscritas (los esposos causantes iniciales); aceptan la herencia de sus padres, hermanos y abuelos; y se adjudican las fincas, en la forma pactada, por los dos títulos de legado y herencia. Ambos títulos concurren separada y sucesivamente, no de forma fusionada como aduce la recurrente. Así lo establece una sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 2003.

Sólo si el legatario no puede o no quiere admitir el legado, o éste, por cualquier causa no tiene efecto, se refundirá en la masa de la herencia, fuera de los casos de sustitución y derecho de acrecer. Así lo dispone el artículo 888 del Código Civil. Nada de eso ocurre en este supuesto, por lo que no puede admitirse la tesis de la recurrente de que «se mezclan» todos los bienes para realizar una única transmisión directa desde los causantes iniciales hasta los adjudicatarios finales. En todo caso, esa «mezcla» se produciría una vez adjudicados los legados previamente entre los tres legatarios; de forma que la legataria sobreviviente y los herederos de los otros dos legatarios iniciales fallecidos englobarían la extinción de la comunidad hereditaria existente sobre las dos fincas legadas, dentro del conjunto de operaciones particionales de la auténtica herencia: el remanente resultante una vez satisfechos todos los acreedores y legatarios.

Lo que sí existe en la minuta discutida es un error en cuanto a la norma arancelaria aplicada a las transmisiones intermedias. Se trata del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y no del número 2.1.R5 que figura en la misma: error que se subsanará mediante la emisión de una nueva minuta al efecto si fuera necesario. En este punto debe señalarse que los números 2.1.R5 y 2.1.R10 constatados en la minuta no son sino derivaciones del número 2.1 del arancel que recogen distintas bonificaciones del mismo, cuya aplicación informática se produce en estos términos.

El concepto «bonificación» que aparece en la minuta discutida corresponde a las transmisiones intermedias anteriormente desglosadas, aunque el Registrador admite la excesiva generalidad del mismo, por lo que igualmente será objeto de precisión y especificación en una nueva minuta si se considera procedente. Finalmente, el concepto «herencia» se refiere claramente a la extinción de la comunidad hereditaria realizada entre los legatarios o sus herederos sobre las dos fincas de ese Registro, englobada en el conjunto de la adjudicación de herencia de los causantes iniciales. Las partidas de bases y cuotas correspondientes a este último concepto coinciden con las recogidas por la recurrente en su escrito y no son impugnadas por la misma.

La segunda partida de honorarios que impugna la reclamante es la relativa a las notas de afección fiscal, entendiendo que deben ser 9 las procedentes y no 20 como se han minutado. El Registrador entiende erróneo ese planteamiento de que las afecciones fiscales deban coincidir con el número de personas intervinientes en una operación, de manera que resulten tantas notas de afección como interesados. Las afecciones fiscales corresponden al número de hechos imponibles recogidos en un documento, independientemente de que esos hechos sean realizados por las mismas personas o cada uno de ellos por sujetos diferentes.

En este caso, las inscripciones practicadas recogen dos transmisiones intermedias y una final. La escritura presentada para su inscripción contenía diez diligencias de autoliquidación fiscal, tres de ellas alegando prescripción y siete con ingreso. Se aportaron seis cartas de pago con ingreso, relativas a la herencia de doña ....., la única cuya prescripción no podía alegarse. El cuaderno particional contiene una estipulación final sexta en la que se solicita la declaración de prescripción en cuanto a las herencias de don ....., doña...., don ..... y don....; y otra octava en la que se especifican las presentaciones de liquidaciones por los fallecimientos de don ....., doña ...., don ..... y doña ..... en los años respectivos 1986, 1991, 1993 y 2011.

Todo este conjunto de datos, unido al hecho de que los adjudicatarios finales de las dos fincas inscritas lo son como resultado de varias transmisiones hereditarias, es decir, de varios hechos imponibles constatados en ambas inscripciones, llevaron al Registrador a la conclusión de que procedía extender diez notas de afección fiscal en cada inscripción, una por cada autoliquidación practicada, pues todas esas autoliquidaciones corresponden a transmisiones de las que derivan las adjudicaciones finales inscritas. Las siete autoliquidaciones con ingreso corresponden a los herederos de ....., una de las tres legatarias iniciales a las que suceden sus siete herederos a su fallecimiento. Las tres autoliquidaciones prescritas derivan de los fallecimientos de los dos causantes iniciales que dispusieron los respectivos legados en sus testamentos y de la muerte posterior de su hijo ....., otro de los tres legatarios iniciales que transmite por herencia su derecho a sus sucesores. Todos esos hechos imponibles constatan en las inscripciones practicadas, luego por todos ellos debe extenderse la pertinente nota marginal de afección fiscal. En caso de no estimarse correctas las 20 notas marginales de afección fiscal, entiende que las procedentes serían 15 notas.

Considera que en las dos inscripciones deben extenderse notas de afección por las tres autoliquidaciones prescritas, pues corresponden a las herencias de los dos causantes iniciales y a la intermedia de don ....., constituyendo tres transmisiones necesarias para la adjudicación final de las fincas, dada su constatación en las inscripciones practicadas, debe practicarse por las mismas la correspondiente afección fiscal. Además, la finca 46978 llevaría otras siete notas y la 46980 otras dos notas, lo que daría un total de 15 notas.

El tercer motivo es el concepto «información continuada» recogido en la factura. Dicho concepto obedece a las dos solicitudes de información continuada recibidas en ese Registro de la Notaría autorizante el día 4 de junio de 2012 y cuya información se solicitaba para el día 6 siguiente, en cuya fecha fueron remitidas por esa oficina las dos notas informativas correspondientes a la citada Notaría.

La minutación de tales notas con información continuada se ha realizado aplicándoles una cifra igual al doble de la recogida en el número 4.1.*f)* para las notas simples ordinarias, por analogía con el tratamiento arancelario de la certificación con información continuada y según se ha establecido reiteradamente por numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. A esa cifra se han añadido 3 euros en concepto gastos de remisión, adición que igualmente ha sido reiteradamente admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado reseñada, si bien dándole el tratamiento de suplidos.

Por tanto, mantiene la corrección de la cantidad minutada por este concepto, pero admite que de la misma deben desglosarse 3 euros por cada una de las dos notas para incluirlos en el apartado de suplidos; quedando sin variación el resto de los aranceles minutados bajo el epígrafe de «información continuada».

De la revisión de la minuta impugnada resulta un error en contra del Registro que la emite. Se trata de la cantidad devengada por la inscripción intermedia de la adjudicación de los dos legados, paterno y materno, de la finca registral 46978. Se minutan 13,750094 euros a cada uno de los tres legatarios tanto en el legado dispuesto por el padre como en el dispuesto por la madre. Esa cifra infringe el límite de honorarios mínimos de 24,040484 euros previsto en el arancel, que es la cantidad que hubiera procedido aplicar en estos seis casos;

aunque la constatación de este error no tiene ninguna repercusión práctica, pues el principio de prohibición de la *reformatio in peius* impide reformar posteriormente la minuta de honorarios inicial en perjuicio del interesado.

Sin que pretenda servir de excusa para este último error comentado o para los fallos formales advertidos en la minuta y a los que anteriormente se hizo referencia, el Registrador indica que la calificación, inscripción y despacho en general del documento origen de los honorarios debatidos se hizo con especial premura, atendiendo el ruego en ese sentido del letrado autor del cuaderno particional protocolizado en la escritura y presentante de la misma para su inscripción; al igual que presentante del escrito de recuso. El citado letrado ponía de relieve para solicitar esa premura dos circunstancias: que el notario autorizante se jubilaba el 31 de diciembre pasado y que la escritura debía presentarse en varios Registros, lo que hacía más importante el despacho rápido del documento por si en cualquier Registro surgían defectos y debían otorgarse las correspondientes subsanaciones ante el citado notario– Se trata de un documento complejo, que seguramente exige un mayor detenimiento en su estudio y despacho que una adjudicación de herencia normal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el mismo día, la recurrente manifiesta lo siguiente:

1. En primer lugar, el señor Registrador no puede, una vez expedida la factura y aplicadas las normas arancelarias señalar que ha sufrido un error en el sentido de que a la hora de minutar debió reflejar lo dispuesto en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y no el número 2.1.R5. La impugnación se realizó en base a la factura que se expidió y por los conceptos minutados conforme al arancel, no siendo posible cambiar en este momento dichos conceptos ni la normativa aplicable.
2. El número 2.1 del anexo del Real Decreto número 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel de los Registradores señala que estos percibirán las cantidades que se fijan por cada inscripción que realicen. Si se ha realizado una única inscripción cobrarán la cantidad que se fije por esa única inscripción.
3. El señor Registrador señala que factura por transmisiones, dos intermedias y una adjudicación final. La primera transmisión intermedia es la liquidación de la sociedad de gananciales. La segunda transmisión intermedia es el legado y la tercera la adjudicación final. Sin embargo, existe un solo tracto sucesivo directo del causante al adjudicatario. El cuaderno particional adjudica, de forma directa, en un único tracto y en situaciones de pleno dominio, todos los bienes a todos los herederos evitando, precisamente, situaciones en régimen de proindiviso.

El señor Registrador quiere percibir honorarios por una liquidación de gananciales que no ha practicado, por tres legados que no ha inscrito, y por cinco herencias que tampoco ha inscrito.

4. Respecto a las afecciones fiscales manifiesta que éstas recaen solo y exclusivamente en los siete herederos que bien por cabezas o por estirpes se adjudican los bienes de los causantes, y que responderán no solo de lo que heredan por cabezas sino de lo que heredan por estirpe. Son únicamente siete obligados y por tanto solo existen siete afecciones fiscales, una por cada uno de los herederos que se han adjudicado los bienes de ese Registro.

5. En relación con el derecho por «información continuada», debe excluirse ya que quien solicitó dicha información no fue la recurrente sino el Notario, por lo que ese derecho debe facturarse y abonarse por él sin perjuicio de que luego pueda repetir dicho importe como suplido al cliente.

Respecto a los 3 euros de suplido por gastos de remisión, en ningún momento se puede admitir ya que ese suplido se tiene que justificar documentalmente y supone un gasto efectivo y real.

En relación a los últimos párrafos que realiza el señor Registrador en su escrito, manifiesta que nada tiene que ver con lo que es objeto de impugnación. Se impugna por excesiva la factura que ha girado el señor Registrador, no el hecho de mayor o menor atención que pudiera haber prestado el mismo.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores con fecha 16 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y solicita que sea rechazado el recurso y confirmada la minuta de honorarios en cuanto a los extremos de la misma discu-

tidos; todo ello sin perjuicio de la debida corrección por su parte de los defectos formales advertidos en la misma y a los que hace alusión en el informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 17 de octubre de 2002, 2 de febrero de 2002, 28 de mayo de 2003, 16 de enero de 2004, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012, 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013; Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

En el presente recurso se impugnan los honorarios devengados por una escritura de elevación a público de un cuaderno particional bajo los números 2.1R5 y 2.1 R10, relativos a las transmisiones previas, las notas de afección fiscal y las notas de información continuada.

Segundo. Transmisiones previas.

Respecto a esta cuestión, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resoluciones de 12 de noviembre de 1992 que «para determinar cuales son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe».

De los documentos presentados se desprende la existencia de dos transmisiones intermedias: la liquidación de gananciales y la adjudicación de legados.

Respecto a la primera cuestión planteada debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 11 de diciembre de 2012, entre otras, que en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas.

Fallecido un cónyuge, es procedente minutar la adjudicación de la mitad indivisa de las fincas al cónyuge sobreviviente. Fallecidos ambos cónyuges, como en este caso, es procedente minutar la adjudicación previa derivada de

la liquidación de la sociedad de gananciales a la propia adjudicación hereditaria. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado a la adjudicación hereditaria.

La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción si bien en el mismo asiento del que resulta la posterior adjudicación a favor de los herederos, que publica un nuevo título de adquisición, a favor de los adjudicatarios.

Esta operación de adjudicación por liquidación de sociedad de gananciales como operación previa a la adjudicación hereditaria, es minutable conforme al número 2.1 del arancel con la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario sobre la base del total valor adjudicado, que es el valor que corresponde a la mitad indivisa adjudicada a cada cónyuge directamente por la liquidación de la sociedad conyugal. (Si se adjudicara el 100% del bien a uno solo de los cónyuges, el valor sería, evidentemente, el valor total del bien adjudicado).

En el presente caso, ambos cónyuges han fallecido, de manera que recae, respecto de cada mitad indivisa titularidad de cada cónyuge fallecido –una vez practicada la liquidación de la sociedad ganancial– dos transmisiones sucesivas. En primer lugar, hay una transmisión del patrimonio ganancial al patrimonio hereditario de los cónyuges fallecidos. En segundo lugar, hay una transmisión del patrimonio hereditario al patrimonio de los herederos adjudicatarios de esa mitad indivisa.

Así pues, respecto de uno de los cónyuges fallecidos, hay una primera adjudicación de la mitad indivisa por título de liquidación de sociedad ganancial y una segunda adjudicación de la mitad indivisa por título de herencia, siendo ambas transmisiones susceptibles de minutación arancelaria, de acuerdo a la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2004 y de 10 de enero de 2011. De la misma manera, respecto de la otra mitad indivisa del otro cónyuge fallecido, hay una primera adjudicación por título de liquidación de la sociedad conyugal y una segunda adjudicación por título de herencia siendo ambas, evidentemente, susceptibles también de minutación arancelaria. La primera transmisión de cada mitad indivisa y respecto de cada cónyuge fallecido, por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base correspondiente al valor de la mitad indivisa, número 2.1 del arancel, pero aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario –como transmisión previa a la adjudicación hereditaria–. La segunda transmisión, la

derivada de la adjudicación por título de herencia/legado, se minutaría conforme la regla general del número 2.1 del arancel.

La correcta forma de proceder será: por el concepto liquidación de sociedad de gananciales, respecto de la mitad indivisa de un cónyuge fallecido, debe tomarse, por un lado, como base el valor de esa mitad indivisa y reducirse por causa del artículo 611 del Reglamento Hipotecario en un 50% los derechos arancelarios aplicables y por otro lado, respecto de la otra mitad indivisa del otro cónyuge, debe tomarse como base el valor de esa mitad indivisa y la reducción igualmente del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Por lo tanto como señala la resolución recurrida ha sido correcta la actuación del Registrador en cuanto a esta primera transmisión.

Por lo que respecta a la segunda transmisión, aunque podría rectificarse la minuta en los términos que señala la Resolución recurrida, no cabe hacerlo en este momento por la prohibición de *reformatio in peius*.

Por último en cuanto a la transmisión de herencia reiterar que ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Afección fiscal.

Respecto a las afecciones fiscales, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de

marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles

debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.I.B.7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación ….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título Preliminar del Texto Refundido, referente a la "Naturaleza y Contenido" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

En el presente caso se han minutado menos afecciones fiscales de las que corresponderían pero dado la prohibición de *reformatio in peius* no procede su rectificación sino mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

Cuarto. Nota de información continuada.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-A Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple

informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. En consecuencia, debe corregirse la factura formalmente en los términos que el Registrador reconoce en su informe.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de octubre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra minuta giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de marzo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España el día 9 de abril de 2013, don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 221 de la serie B girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 42,07.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución que recoge los Fundamentos de Derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 1 de abril de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de abril de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 20 de abril de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 23 de abril de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2013, en el que manifiesta que ha impugnado la Resolución de 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con petición de suspensión, lo que implica la necesidad de posponer la resolución del recurso planteado por el Recaudador.

Respecto a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, hay que tener en cuenta el efecto *inter partes* de la misma, no habiendo acudido el Sr. Recaudador a esta vía contenciosa para obtener una sentencia, en su caso, favorable.

Con relación a la minutación de la nota simple el Registrador reitera lo ya alegado en el recurso presentado en el Colegio de Registradores.

Por ello, solicita la nulidad de la Resolución de 4 de junio de 2013 del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2013, el interesado señala que la Resolución del Colegio de Registradores es conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación y a la reciente doctrina marcada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin necesidad de la suspensión alegada por el señor Registrador, pues el cambio de tendencia interpretativa sobre la cuestión de honorarios se produce a la vista de los recientes pronunciamientos de los tribunales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013 y 6 de septiembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. Notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

El recurrente alega que la anterior Resolución de 12 de febrero de 2013 ha sido impugnada por él y que no ha sido resuelta dicha impugnación, por lo que debe anularse la Resolución del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación. Sin embargo, en el momento de resolverse este recurso ya le ha sido notificada al Registrador la Resolución de 29 de agosto de 2013, del Subsecretario de Justicia, por la que se resuelve la inadmisión de la solicitud

de declaración de nulidad interpuesta que interpuso en su día contra la Resolución de 12 de febrero de 2013 de esta Dirección General.

Asimismo, en Resoluciones de 6 de septiembre de 2013 dictadas por este Centro Directivo se han resuelto dos recursos de apelación de honorarios interpuestos por el Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso sobre el mismo asunto, confirmando la Resolución de 12 de febrero de 2013 y donde se concluye que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria. Los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto de las citadas Resoluciones señalan:

Tercero. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que

debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la Ley General Tributaria dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones". Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente

exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*."»

Cuarto. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General – si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

Por lo tanto, procede la desestimación del presente recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 14 de octubre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra minuta giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de marzo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 160 de la serie B girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 39,07.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución que recoge los Fundamentos de Derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 14 de marzo de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 4 de abril de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de abril de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2013, en el que manifiesta que ha impugnado la Resolución de 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con petición de suspensión, lo que implica la necesidad de posponer la resolución del recurso planteado por el Recaudador.

Respecto a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, hay que tener en cuenta el efecto «inter partes» de la misma, no habiendo acudido el señor Recaudador a esta vía contenciosa para obtener una sentencia, en su caso, favorable.

Con relación a la minutación de la nota simple el Registrador reitera lo ya alegado en el recurso presentado en el Colegio de Registradores.

Por ello, solicita la nulidad de la Resolución de 7 de mayo de 2013 del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don ....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2013, el interesado señala que la Resolución del Colegio de Registradores es conforme a lo dispuesto en el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación y a la reciente doctrina marcada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin necesidad de la suspensión alegada por el Sr. Registrador, pues el cambio de tendencia interpretativa sobre la cuestión de honorarios se produce a la vista de los recientes pronunciamientos de los tribunales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013 y 6 de septiembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. Notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

El recurrente alega que la anterior Resolución de 12 de febrero de 2013 ha sido impugnada por él y que no ha sido resuelta dicha impugnación, por lo que debe anularse la Resolución del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación. Sin embargo, en el momento de resolverse este recurso ya le ha sido notificada al Registrador la Resolución de 29 de agosto de 2013, del Subsecretario de Justicia, por la que se resuelve la inadmisión de la solicitud de declaración de nulidad interpuesta que interpuso en su día contra la Resolución de 12 de febrero de 2013 de esta Dirección General.

Asimismo, en Resoluciones de 6 de septiembre de 2013 dictadas por este Centro Directivo se han resuelto dos recursos de apelación de honorarios interpuestos por el Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso sobre el mismo asunto, confirmando la Resolución de 12 de febrero de 2013 y donde se concluye que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria. Los Fundamentos de Derecho Tercero y Cuarto de las citadas Resoluciones señalan:

Tercero. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho.

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo

el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones". Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a

los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del Tribunal Supremo y Tribunal Constitucional en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Cuarto. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General – si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

Por lo tanto, procede la desestimación del presente recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de octubre de 2013

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2013, con sello de la Oficina de Correos de fecha 28 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, don ....., impugna la factura 802, por un importe de 261,92 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2.

El recurrente manifiesta que no estando de acuerdo con dicha minuta procedió a su impugnación ante la Registradora que la emitió, habiendo una negativa a contestar por escrito, por lo que de conformidad con el Real Decreto 1427/1989, procede a su impugnación ante el Colegio. Respecto de la factura, las cantidades que según el citado Real Decreto y la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado se pueden cobrar son las siguientes:

Arancel	Concepto	Importe
1	Presentación	6,01 euros
2	Compraventa	91,4534 euros
3	Nota afección	3,005061 euros
IVA		18,084322
TOTAL		118,5528 euros

a) Presentación Telemática caducada, presentación notificación fehaciente y presentación de asiento: Se giran 18,03 euros, cuando el arancel fija la suma de 6,01 euros. El coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y/o remitirse al notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz. Así se expresa el número l del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. El mismo establece que el asiento de presentación, engloba todos los asientos sea de la clase que sea, cualquiera que sea la clase o el número de documentos adjuntos y cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan, las fincas que comprende y las notas complementarias que dé lugar el asiento de presentación. Además, solicita acreditación documental que generase tales asientos que se les facilitó.

b) Compraventa de vivienda: La correcta aplicación del arancel número 2 con sus reducciones, da como derecho de cobro sobre la vivienda habitual una cantidad de 91,45346.

c) Nota de cancelación de afecciones. La inscripción de la vivienda lleva aparejada la de una nota de afección fiscal pero se ha cobrado dos notas de cancelación de afecciones, que no se han acreditado documentalmente, que no se han solicitado por el recurrente y que en caso de haberse generado, el sujeto pasivo ha de ser el anterior propietario que las generó. Y en caso de haber caducado, el Registrador debería haberlas realizado en su tiempo de oficio y, en su caso, solicitado su pago al anterior titular registral. En consecuen-

cia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no pueden repercutirse en el usuario.

d) Información por fax: Desconoce el recurrente con qué se corresponde este concepto, por lo que no debe ser minutado y solicita su justificación documental. Si a lo que se está refiriendo es a la presentación en notaría, no es un servicio que esa parte haya solicitado, por lo que tampoco es minutable y en todo caso, la factura gira 9,015 euros por «información por fax», dicho concepto se recoge en el número *4.1. f)* del anexo I del arancel. La nota a que se refiere este apartado f tiene fijado un arancel de 3,005 euros.

e) Nota simple: Este concepto tampoco ha sido solicitado, contrario al principio rogatorio, por lo que no se puede imponer. El presente argumento sirve para todos los motivos anteriores y consiste sencillamente en que el servicio accesorio no solicitado es una actividad expresamente proscrita en el número 4 del artículo 89 del Texto Refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que considera abusiva «la imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados».

Este es el criterio impuesto por el Superior Jerárquico de los Registradores en numerosas resoluciones vinculantes para los mismos. Por citar sólo las del año 2009, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo, 29 y 30 de abril (2), 6, 7, 8, 19 (2) de mayo, 4 (2), 12 (2), 25 (5) de noviembre y 30 (3) de diciembre. También es el criterio seguido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

II

Doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta:

1. Que con fecha 8 de agosto de 2012, fue despachada la escritura de compraventa otorgada el 18 de mayo de 2012 en Madrid ante la Notario doña ..... por la que el recurrente compraba un piso por el precio de 480.000 euros. Dicha escritura había sido presentada telemáticamente el día de su autorización (asiento 1009 Diario 50) y, habiendo caducado, fue presentada nuevamente el día 1 de agosto al hacerse entrega de la copia papel en el Registro por el comprador ahora recurrente, asiento 1296 del Diario 50, señalando éste como domicilio hábil a efectos de notificaciones el de su despacho profesional.

2. Que el despacho de la escritura y su importe se le notificó telefónicamente el día 9 de agosto, reiterándole varias veces desde el 17 de septiembre. En vista de ello se le notificó el importe de la minuta por burofax el 16 de enero de 2013. A dicho burofax contestó con un telegrama en el que se indica que previo pago, solicita la minuta detallada. La Registradora procede a notificarle la minuta por conducto notarial. Con estos antecedentes la Registradora entiende que el recurso está interpuesto fuera de plazo. El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega». Esta notificación por burofax indicando el despacho de la escritura y su importe, aunque no contenga la minuta, es suficiente para el inicio del cómputo del plazo. Para el caso de que no se entendiera fuera del plazo el recurso, informa:

A) Presentación telemática. El recurrente interpreta que cuando el número l del anexo I del arancel dice que el devengo de 6,010121 euros por el asiento de presentación

engloba... «cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan» se refiere también a los futuros asientos de presentación que se practiquen del mismo título, cuando la expresión «asientos» lo que pretende englobar es todas las inscripciones, notas marginales o anotaciones que deriven de un asiento de presentación sin que se pueda cobrar, por ejemplo, una presentación por cada finca que se transmite o por cada negocio jurídico contenido en el documento, pero no comprende los sucesivos asientos de presentación del mismo título porque haya caducado la presentación del anterior. Y se han minutado dos asientos de presentación porque la escritura se ha presentado dos veces como se ha indicado (asientos 1009 y 1296 del Diario 50). Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, «los registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros", siendo por tanto procedente minutar dos asientos de presentación. En cuanto al concepto "presentación notificación fehaciente», el artículo 112 de la Ley 24/2001 y el apartado tercero del artículo 248 de la Ley Hipotecaria imponen la obligación al registrador de proceder a notificar telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica o, en su caso, la denegación del mismo. Esta notificación legal es el medio de acreditar fehacientemente por el Registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad de la extensión de un asiento de presentación determinado. Esta notificación telemática, con expresión de sus datos, se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable y está habilitada, además de por el propio 227 del mismo texto legal que posibilita las certificaciones telemáticas y los artículos 230 y 23.1 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario. Esta certificación, bajo la responsabilidad del certificante, conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria, encuadra dentro del concepto «otras certificaciones» del número 4e) del arancel, devengando 6,010121 euros, como reconocen, entre otras, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 2003 y 26 de noviembre de 2012.

B) Compraventa de vivienda. El recurrente sostiene que la correcta aplicación del arancel con sus reducciones da como derecho al cobro de la vivienda habitual una cantidad de 91,4534 euros sin explicar cómo ha llegado a tal conclusión. De acuerdo con las tablas del arancel vigente, a una base de 480.000 euros, valor declarado, le corresponden, una vez aplicada la bonificación general del 5% del número 2 del arancel, 256,701 euros. Por tratarse de vivienda, se aplican las reducciones del 25% y del 5%, lo que suponen 182,908874 euros.

C) Cancelación de dos notas de afección fiscal. Las notas marginales cancelatorias de afecciones fiscales caducadas se practican de oficio por el Registrador, según el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, lo que no impide que se devenguen honorarios. Así, el artículo 591 del Reglamento Hipotecario, señala que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio no se entenderá que son gratuitos salvo disposición legal expresa en contrario, sino que estamos ante una actuación profesional del Registrador que, como tal, debe devengar los honorarios oportunos. Además, el número 3.3 del arancel, se refiere a las notas de afección fiscal sin distinguir por lo que se contempla tanto su práctica como su cancelación, sin que quepa aplicar la norma novena, residual del anexo II. En este sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones, entre otras, de 10 de abril de 1997, 28 de enero de 1998, 15 de julio de 1999 y 6 de junio de 2000.

D) Información por fax. Alega el recurrente que desconoce a qué corresponde este concepto y que debe serle acreditada. La información continuada al Notario antes del otorgamiento de la escritura está incorporada a la misma. El interesado no renunció a su obtención y consta la información emitida en la fotocopia de la escritura que se incorpora al expediente unida a la matriz. Por lo tanto, expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario. No ha acre-

ditado el recurrente que este concepto le fue minutado por el Notario ni consta el pago a través de éste en el Registro. Procede el cobro de 3,00561 euros, por tanto de la nota simple y de 6,010749 de su remisión por fax conforme a doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida, entre otras, en resoluciones de 9 de enero de 2001, 4 de noviembre de 2002, 7 de enero de 2005, 20 de marzo de 2002 o 15 de marzo de 2000, como gasto justificado, de acuerdo con las tarifas de correos, si bien se reconoce que debería aparecer en el apartado «suplidos».

E) Nota simple. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa». Solo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 10 de abril de 2013 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 5 de abril de 2013.

En dicho escrito de alegaciones, en cuanto a la caducidad de la impugnación, el recurrente indica que en el burofax del 16 de enero de 2013 en el que se requiere el pago de 261,92 euros no están explicados los conceptos de su procedencia, con lo que si se toma esta fecha como referencia para el inicio del cómputo del plazo impugnatorio estaría creando indefensión. Si no se le notifica la minuta, no tiene posibilidad de supervisar su corrección para luego impugnar, es decir, pretende que el plazo empiece a contar desde una llamada telefónica.

Tras la correspondiente contestación por telegrama, el recurrente no recibió la minuta hasta el 12 de febrero de 2013, día inicial para el cómputo de plazo, por lo que realizó la impugnación el día 28 del mismo mes sin que hubiesen transcurrido los quince días hábiles, tal y como establece incluso de forma literal el número 8 del Real Decreto 1427/1989.

En todo lo demás, se ratifica en todos los argumentos expuestos en su escrito inicial y añade, que el día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas a las legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 4 de junio de 2013, según consta en el sello del Registro de Entrada del Ministerio de Administraciones Públicas, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013, la Registradora manifiesta que reitera íntegramente la argumentación efectuada en su informe con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y adjunta la factura formalmente rectificada en cuanto a la ubicación de los tres euros de la información continuada en el concepto de suplidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003, 4 de junio de 2008, 10 de febrero de 2009, 14 de junio de 2011, 10 de julio de 2012, 12 de septiembre de 2012, 4 de octubre de 2012, 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013, 5 y 19 de marzo de 2013.

Primero. Objeto.

El objeto del presente recurso es determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa. En concreto se impugnan los siguientes conceptos: presentación telemática, compraventa vivienda, nota cancelación afecciones, información por fax, y nota simple.

Segundo. Presentación telemática.

Entrando en el primero de los motivos de impugnación, ha de partirse de que el asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del arancel, cualquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que «en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse conforme al número 4.1.*e)* del arancel, devengando los honorarios formulados por el registrador.

Ello justificaría la percepción de 6,01 euros por el asiento de presentación más 6,01 euros por la certificación de éste.

Según consta en el expediente el asiento 1009 diario 50 caducó, siendo presentada copia papel el 1 de agosto de 2012, practicándose el asiento 1296 del diario 50 que genera unos honorarios de 6,010121 euros conforme al número 1 del arancel.

Efectivamente, y como ya se ha señalado, el asiento de presentación procede minutarlo por el número 1 por el importe de 6,010121 euros. Y si se aportan otras copias, al habeer caducado el asiento, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)*

del arancel, con devengo de 6,010121 euros, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012 y 26 de noviembre de 2012.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero. Compraventa.

Respecto a la compraventa de vivienda, es minutable conforme al número 2.1 del arancel aplicándose las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999; 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 y 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia, dispone en su artículo 2 que «Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas…». En el mismo sentido se pronuncia el artículo 36 del Real Decreto-ley 6/2000 estableciendo para estos mismos supuestos una reducción del 5% de los aranceles.

En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003, 4 de junio de 2008 o de 10 de febrero de 2009, dispone: «Por otro lado, efectivamente se comprueba que sólo respecto de la vivienda se ha aplicado las reducciones del 25% y del 5% previstas en el Decreto-Ley 6/1999 y en el Real Decreto-ley 6/2000, siendo en este sentido correcta la actuación del Registrador, ya que, como ha señalado este Centro directivo en su Resolución de 23 de enero de 2002, estas reducciones tienen como finalidad el posibilitar la rebaja de los costes para los ciudadanos a la hora de acceder a la compra de su vivienda, por lo que sólo serán aplicables a éstas como elementos de la división horizontal y no a aquellos otros elementos de dicha división que no estén directamente vinculados a la misma, como pueden ser locales de negocio o garajes». Criterio recogido igualmente en Resoluciones de. 20 de febrero de 2003, 22 de mayo de 2003 o 4 de junio de 2008.

Además hay que añadir la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Así a una base de 480.000,00 euros corresponden unos honorarios de 270,207 euros, que aplicada la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 supone unos honorarios de 202,65 euros, más la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 supone unos honorarios de 192,52 euros a lo que hay que añadir finalmente, la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, generando unos honorarios finales de 182,90 euros. Por tanto, es correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto. Cancelación afección fiscal caducada.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados, esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 ó 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento, en este caso de cancelación, implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Ahora bien, la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la Regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento.» De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien, presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros.

Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999 ó 19 de agosto de 2010, dicho número no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en el señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

En consecuencia es correcta la actuación de la Registradora en cuanto a la cancelación de las afecciones fiscales caducadas, criterio confirmado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 14 de junio de 2011.

Quinto. Nota de información continuada.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-A Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010 ó 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple

informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario – que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. En consecuencia, debe corregirse la factura formalmente en los términos que la Registradora reconoce en su informe.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Sexto. Nota simple informativa.

En cuanto a la expedición de las notas simples informativas, se trata de una obligación impuesta al registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el titulo, (el registrador) librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal. Ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 (Fundamento Quinto), y 2 de agosto de 2012 (Fundamento Sexto).

La reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria), y que en el caso objeto de aquel recurso se extendieron varias notas de afección fiscal que originaron tal discordancia y justificarían la expedición de las correspondientes notas simples, se concluyó, sin embargo, que al constar expresamente en la escritura la voluntad del obligado al pago del arancel registral de renunciar a la expedición de información registral simultáneamente a la inscripción del título, la expedición de notas simples y su minutación resultaron improcedentes. Ahora bien, en este caso no consta una voluntad inequívoca de renuncia a la nota simple. De forma que, al no haber una manifiesta e incondicionada renuncia a la expedición de la nota simple, la Registradora cumplió adecuadamente su deber legal de expedirla y es per-

tinente el concepto minutado. Procede, por tanto, desestimar la apelación en este extremo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de octubre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valdemoro.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de marzo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Valdemoro y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013, don ....., impugna la factura 1506, por un importe de 135,63 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Valdemoro.

En dicho escrito el recurrente señala que el importe cobrado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al señor Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipo-

tecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

Por todo lo anterior, solicita que modifique la citada minuta y elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y proceda a la devolución del exceso cobrado en su día.

II

Don Manuel Villarroya Gil, Registrador de la Propiedad de Valdemoro, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que aunque según el escrito de fecha 20 de marzo de 2013 resulta una solicitud de modificación, ha sido interpuesto contra la minuta de honorarios girada por el entonces Registrador titular de ese Registro, don Juan José Bernal-Quirós Casciaro, el 7 de abril de 2009, solicitando su rectificación y la devolución de honorarios que pudiera proceder, todo ello al amparo de la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012.

Considerando que la regla sexta del arancel de los Registradores de la Propiedad aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, fija un plazo de quince días hábiles para impugnar las minutas giradas por los Registradores.

Considerando que los actos administrativos no impugnados vía administrativa en el plazo al efecto previsto, devienen «firmes a todos los efectos» (art. 114 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Considerando que también se ha agotado el plazo para la interposición del recurso contencioso administrativo contra dicho acto, conforme al artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Considerando que las sentencias de los tribunales solo tienen efectos entre las partes litigantes (art. 222 Ley de Enjuiciamiento Civil). Y que el papel complementador del ordenamiento jurídico que corresponde a la jurisprudencia del Tribunal Supremo se proyecta respecto de los actos posteriores a su formulación (art. 1 CC).

Considerando que el propio Tribunal Constitucional ha señalado que aun cuando se declarase la incorrección de una determinada actuación administrativa por razón de la declaración de inconstitucionalidad del precepto que la fundaba, ello no permite entrar a revisar otras actuaciones administrativas similares que en ese momento no estuvieren en vía de recurso, las cuales habrían devenido firmes e inatacables (sentencias 45/1998, de 20 de febrero y 194/2000, de 19 de julio).

Acuerda no acceder a la petición formulada, toda vez que la citada minuta no es ya susceptible de revisión, ni administrativa ni judicial.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 1 de junio de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de junio de 2013, el recurrente reitera lo dispuesto en su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Valdemoro, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 20 de abril de 2009, según consta en el listado de facturas cobradas aportado por el Registrador. Según el recurrente la fecha de abono fue el 7 de abril de 2009.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Valdemoro en fecha 22 de marzo de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 20 de abril de 2009 y que el recurso fue interpuesto el día 22 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de octubre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 29.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2013, doña ....., impugna la factura 102, por un importe de 179,08 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 29.

En dicho escrito la recurrente señala que el artículo 10 de la Ley 41/2007 modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud se establece que para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2 … tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su sentencia de 10 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, sin distinguir si estos créditos o préstamos han sido concedidos por entidades financieras o por otro tipo de personas físicas o jurídicas.

A raíz de dicha sentencia el día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al señor Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

Por todo lo anterior, solicita que modifique la citada minuta y elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y proceda a la devolución del exceso cobrado en su día.

II

Don Javier Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 29, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta que la regla sexta del arancel de los Registradores de la Propiedad aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, fija un plazo de quince días hábiles para impugnar las minutas giradas por los Registradores. Los actos administrativos no impugnados vía administrativa en el plazo al efecto previsto, devienen «firmes a todos los efectos» (art. 114 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común). Se ha agotado el plazo para la interposición del recurso contencioso administrativo contra dicho acto, conforme al artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. El propio Tribunal Constitucional ha señalado que aun cuando se declarase la incorrección de una determinada actuación administrativa por razón de la declaración de inconstitucionalidad del precepto que la fundaba, ello no permite entrar a revisar otras actuaciones administrativas similares que en ese momento no estuvieren en vía de recurso, las cuales habrían devenido firmes e inatacables (sentencias 45/1998, de 20 de febrero y 194/2000, de 19 de julio).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 29 de junio de 2013, la recurrente manifiesta:

Primero. No niega la veracidad de lo dispuesto en la regla sexta del arancel, pero se ha de tener en cuenta que el transcurso del plazo no debe ser utilizado como una justificación o excusa para no abonar lo que legalmente le corresponde por haberse calculado de forma arbitraria los honorarios por parte del Registrador sin haber seguido lo establecido al respecto en el artículo 8 de la Ley 271994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

Segundo. El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un decreto en el que se requiere al señor Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas a las legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras para cumplir con lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid

núm. 29, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 12 de enero de 2011, según consta en el listado de facturas cobradas facilitado por el Registro.
– El escrito de interposición tuvo en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especifi-

cación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 12 de enero de 2011 y que el recurso fue interpuesto el día 10 de abril de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de

junio de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 16 de octubre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de abril de 2013, don ....., impugna la factura 8478, por un importe de 84,20 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1.

En dicho escrito manifiesta que el día 18 de diciembre de 2008 abonó la minuta número 8478, por importe de 84,20 euros, por honorarios en relación a la inscripción en el Registro de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por lo que solicita se modifique la citada minuta, se elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y se proceda a la devolución del exceso cobrado en su día.

II

Don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta que los actos administrativos no impugnados vía administrativa en el plazo al efecto previsto, devienen «firmes a todos los efectos» (art. 114 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Adminis-

trativo Común) y que se ha agotado el plazo para la interposición del recurso contencioso administrativo contra dicho acto, conforme al artículo 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, así como el plazo de cualquier otra acción personal o colectiva.

Por su parte, el propio Tribunal Constitucional ha señalado que aun cuando se declarase la incorrección de una determinada actuación administrativa por razón de la declaración de inconstitucionalidad del precepto que la fundaba, ello no permite entrar a revisar otras actuaciones administrativas similares que en ese momento no estuvieren en vía de recurso, las cuales habrían devenido firmes e inatacables (sentencias 45/1998, de 20 de febrero y 194/2000, de 19 de julio).

Por otro lado, la reclamación que origina este procedimiento extraordinario se refiere únicamente a las facturas giradas con posterioridad al 12 de marzo de 2009, fecha en la que la Dirección General de los Registros y del Notariado fija su nuevo criterio para minutar cancelación de hipoteca conforme a la Ley 41/2007.

El Registrador considera que la minuta impugnada no es ya susceptible de revisión, ni administrativa ni judicial; siendo asimismo dicha petición incongruente, dadas las fechas y la normativa aplicable, habiendo sido la minuta girada conforme a las directrices de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 22 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación en la Subdelegación del Gobierno en Zamora con fecha 20 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de agosto de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de agosto de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y asume la devolución de 27,09 euros por el concepto de cancelación de hipoteca.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha de 18 de diciembre de 2008 según reconoce el propio recurrente en su escrito de 15 de abril de 2013.

– El escrito de interposición tuvo en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de abril de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 18 de diciembre de 2008 y que el recurso fue interpuesto el día 17 de abril de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1 en la misma fecha y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, doña ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2012/A 2367, girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1**,** por importe de 3.578,74 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad finan-

ciera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de mayo de 2013, el Registrador efectúa sus alegaciones al recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica SA, y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de sanea-

miento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.», a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–,

número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.», Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de

junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 246, girada por el Registro de la Propiedad de guía de Isora, por importe de 11.070,48 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remitió el preceptivo informe de 10 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones al recurso presentado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica SA, y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª,2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a

una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 588, girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por importe de 7.305,41 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, remitió el preceptivo informe de 9 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, constando su recepción con fecha 2 de julio de 2013, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera.»

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración

y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Motril núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de abril de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/C 857, girada por el Registro de la Propiedad de Pozoblanco**,** por importe de 1.914,75 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Pablo de Angulo Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Motril núm. 1, remitió el preceptivo informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro» En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o

no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pablo de Angulo Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Motril núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad

de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica S.A., y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras

entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L. U.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011,

de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que

la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de marzo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Olvera el 6 de marzo de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 1905, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera**,** por importe de 2.052,13 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de marzo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U» y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera.»

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pozoblanco.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Pozoblanco el mismo día y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/R 573, girada por el Registro de la Propiedad de Pozoblanco**,** por importe de 861,94 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Font Roger, Registrador de la Propiedad de Pozoblanco, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o

no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Font Roger, Registrador de la Propiedad de Pozoblanco, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad

de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segunda. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras

entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspec-

tos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) entidades financieha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de ras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.», Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2 el día 22 de enero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 124, girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2**,** por importe de 2.668,06 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2013, el Registrador efectúa alegaciones y solicita la desestimación del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anó-

nimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración

y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora el día 21 de enero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de enero de 2013, don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 167, girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora**,** por importe de 2.114,11 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se

aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2013, el Registrador informa que está de acuerdo con el contenido de la Resolución colegial y entiende que la aplicación del arancel se ajusta a la norma que lo regula y debe desestimarse el recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la Disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.», a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a

una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Andújar.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 632, girada por el Registro de la Propiedad de Andújar**,** por importe de 282,97 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Pedro Rueda García, Registrador de la Propiedad de Andújar, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de febrero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de marzo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixa-

bank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Rueda García, Registrador de la Propiedad de Andújar, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinada finca aparece inscrita a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operacio-

nes acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 11, girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7**,** por importe de 1.319,46 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Teresa Mota Edreira, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7, remitió el preceptivo informe de 9 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Teresa Mota Edreira, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de julio de 2013, la Registradora ratifica íntegramente el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a

una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.», Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/F 1883, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41**,** por importe de 659,80 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Teresa Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 41, remitió el preceptivo informe de 25 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración

bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Teresa Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid

núm. 41, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y «Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operacio-

nes acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 556, girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 8**,** por importe de 2.609,03 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús Fernández-Ramos Nieto, Registrador de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 8, remitió el preceptivo informe de 26 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento

se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Fernández-Ramos Nieto, Registrador de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2013, el Registrador se ratifica en los argumentos expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y se adhiere a los argumentos de la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se

trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 19.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 19 el día 4 de enero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 5, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 19**,** por importe de 1.813,16 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Fernando Minguez Goñi, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 19, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando Minguez Goñi, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 19, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, constando su recepción con fecha 25 de abril de 2013, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y rees-

tructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el

día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de marzo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4 el 7 de marzo de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/G 213, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4**,** por importe de 916,78 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Camino Magán Ayuso, Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento

se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Camino Magán Ayuso, Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L.» Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevi-

lla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera.»

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de

los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nájera.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de febrero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 404, serie I, girada por el Registro de la Propiedad de Nájera**,** por importe de 257,35 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Igor Prieto García, Registrador de la Propiedad de Nájera, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Igor Prieto García, Registrador de la Propiedad de Nájera, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y rees-

tructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero el día 5 de febrero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/F 161, girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero**,** por importe de 5.890,13 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de febrero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al

número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros Municipal de Burgos, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros Municipal de Burgos, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador. Sin embargo en el presente recurso se tratarán las dos transmisiones.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación

de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se

trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octava. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la

Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e

importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Ase-

soría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3 el día 10 de enero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2012/A 6520, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3**,** por importe de 4.653,56 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Quiroga Ramiro, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank S.A» por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Quiroga Ramiro, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013, el Registrador informa que está de acuerdo con el contenido de la Resolución colegial y solicita sea desestimado el recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros Municipal de Burgos, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros Municipal de Burgos, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas

de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de Banca Cívica S.A. a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.U.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el

día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3 el día 8 de enero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2012/A 3704, girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3**,** por importe de 7.812,32 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña M.ª Concepción Fernández Urzainqui, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de enero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Concepción Fernández Urzainqui, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2013, la Registradora ratifica los argumentos expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta adhiriéndose a la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento

y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente

una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se

trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte

el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordi-

narias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de octubre de 2013 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3 el día 4 de febrero de 2013 y que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 52, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3**,** por importe de 3.663,00 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro los cobros que se conceptúan se refieren a un título de transmisión previo a la escritura de fusión por absorción presentada.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de febrero de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U» y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U, sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla, por dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas

de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento

o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de noviembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de enero de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6 el 28 de enero de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2013, don ....., impugna la factura 2825/20088, por un importe de 154,03 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

En dicho escrito manifiesta que el día 5 de septiembre de 2008 abonó la minuta en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca firmada ante Notario el día 21 de agosto de 2008.

Dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas a las legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de febrero de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de honorarios ha sido interpuesto fuera del plazo, con lo que procede su inadmisión.

La factura fue abonada el día 5 de septiembre de 2008 y así es reconocido por el recurrente. Por su parte, el recurso se interpone el día 28 de enero de 2013. Por lo tanto se ha superado con creces el plazo de quince días para la impugnación, establecido en la Norma sexta del Real Decreto 1427/1989.

Este es el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, de forma reiterada. Y cita como ejemplo las Resoluciones del Colegio de Registradores de fechas 11, 25, 26 y 27 de junio, 4, 6, 9 y 10 de julio, 2 de agosto, 14 y 21 de septiembre y 8 de octubre, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 12 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de abril de 2013, el recurrente reitera los argumentos expuestos en su escrito inicial y añade que en el informe del Registrador no se hace alusión alguna a la sentencia y al decreto de la Fiscalía citados por el recurrente y que son de aplicación en cumplimiento del artículo 51.1 de la Constitución Española.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2013, el Registrador comunica que con fecha 14 de junio de 2013 le fue devuelto al recurrente la cantidad de 108,99 euros, confeccionándose al efecto una nueva factura con el número 1319/2013. El Registrador adjunta fotocopia de la minuta de la que resultan unos honorarios por el concepto de cancelación de hipoteca por un importe de 24 euros.

VIII

Mediante escrito de 3 de julio de 2013, este Centro Directivo se dirige al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de julio de 2013, a los efectos de que comunique si desea continuar o no con la tramitación del

procedimiento dado que, de acuerdo con el informe del Registrador, se le ha rectificado la minuta en el sentido establecido por la Sentencia y Decreto de la Fiscalía del Tribunal Supremo.

En la fecha de esta Resolución no se ha recibido escrito alguno del recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha de 5 de septiembre de 2008 según reconoce el propio recurrente en su escrito de impugnación.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6 el día 28 de enero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior

de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 5 de septiembre de 2008 y que el recurso fue interpuesto el día 28 de enero de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación. No obstante, debe recordarse en este punto que el Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6 ha rectificado voluntariamente la minuta en el sentido indicado por el Tribunal Supremo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de noviembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., Consejero Delegado de «Dismareate, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tui.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de marzo de 2013, presentado en la oficina de correos el día 19 de marzo de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de marzo de 2013, don ....., Consejero Delegado de «Dismareate, S.L.», impugna la factura número 11, girada por el Registro de la Propiedad de Tui, por un importe de 1019,76 euros.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que con fecha 13 de noviembre de 2012 se firmó el protocolo 2258 de ..... correspondiente a una novación modificativa de préstamo hipotecario con la entidad financiera Bankia.

Con fecha de emisión de fax de 4 de febrero de 2013 el Registro de la Propiedad de Tui envía su minuta número 11 de 9 de enero de 2013 a la gestoría encargada de la gestión para la inscripción del título presentado.

A la vista de las reclamaciones presentadas, el Registro de la Propiedad de Tui rectifica su minuta haciéndole llegar a la gestoría con fecha de 7 de febrero de 2013 una nueva minuta por importe total de 1.019,7, donde los honorarios por la novación de la hipoteca ascienden a 1.275,80 euros.

En disconformidad con esta última minuta presentan escrito de impugnación de los honorarios reflejados en ella, en base a los siguientes argumentos:

1. Con fecha de 12 de septiembre de 2011 se firmó el protocolo 1021 correspondiente a la anterior novación modificativa del mismo préstamo hipotecario con Bankia, novación realizada en los mismos términos que la actual cuya minuta es objeto de impugnación. Para dicha novación el Registro de la Propiedad de Tui emitió su minuta número 1272 por importe total de 398,41 euros, donde los honorarios por la novación de la hipoteca ascendían a 453,69. Dichos honorarios estaban bien calculados conforme el artículo 10 de la Ley 41/2007, pues como base se tomó la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

2. Sin embargo en la novación actual, que es exactamente el mismo negocio jurídico que la anterior de 12 de septiembre de 2011, el Registro de Tui, inicialmente pretendía cobrar unos honorarios de 2.037,83 euros que después rebajó a 1.275,80 euros a la vista de sus reclamaciones, pero sostiene que este último importe de 1.275,80 euros es correcto en base a la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

3. Sin embargo dicha Ley 8/2012, en modo alguno puede afectarles ya que estamos ante una novación sin mas entre un promotor y su entidad bancaria y para nada se trata de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

II

Don Luis Miguel Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta en primer lugar que la impugnación se refiere a la minuta número 11 de 2013 y no a la minuta número 1272 de 2011, que parece que se acompaña a efectos puramente comparativos.

La minuta que se recurre es de fecha de 9 de enero de 2013, si bien es cierto que se modificó posteriormente al advertir que se había cometido un error aritmético en la misma, y siendo sustituida por la que ahora se impugna, que fue notificada el día 7 de febrero de 2013, como se reconoce explícitamente por el recurrente.

El recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 22 de marzo de 2013, por lo cual y si consideramos la fecha de recepción de la minuta y no la de su expedición el recurso está interpuesto fuera de plazo.

Pero a pesar de tal defecto, que hace innecesario entrar en el fondo del asunto, el recurso hace referencia a la disparidad del importe de dos minutas; una del año de 2011 y otra del año 2013, que es la que se recurre, sin advertir que la primera de ellas no podía haber tenido el tratamiento de la segunda por no estar en vigor la disposición legal que ampara la posterior.

La hipoteca que se nova en la inscripción 8.ª de la finca 30.071 propiedad de la sociedad recurrente es una hipoteca constituida a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid por un principal de trece millones trescientos sesenta y nueve mil euros, y la entidad que nova dicha hipoteca es Bankia SA.

Se ha aplicado en la minuta la disposición adicional segunda de la ley 8/12 de 30 de octubre, reduciendo al sesenta por ciento la cantidad del principal, y aplicando el resultado el número 2.2 del arancel, resultando una cantidad de mil doscientos setenta y cinco euros con ochenta céntimos como la minuta refleja.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ....., Consejero Delegado de «Dismareate, S.L.», por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 13 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de mayo de 2013, el recurrente reitera lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ....., Consejero Delegado de «Dismareate, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013, reiterando las argumentaciones manifestadas en sus escritos de impugnación y alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que han sido recogidas resumidamente en los hechos de esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Miguel Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013, el Registrador reitera los argumentos manifestados en el informe inicialmente emitido ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2

de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si se ha minutado correctamente la inscripción modificativa de préstamo hipotecario.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue notificada con fecha 7 de febrero de 2013 según reconoce el propio recurrente en su escrito de impugnación.
– El escrito de interposición tiene sello de la oficina de correos de fecha 19 de marzo de 2013 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de marzo de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción modificativa de préstamo hipotecario, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o

entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 7 de febrero de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 19 de marzo de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., Consejero Delegado de «Dismareate, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de noviembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Servicios y Sondeos Huelva, S.L.U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Huelva.

HECHOS

I

Con fecha 3 de octubre de 2012 se remitió por correo administrativo postal al Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Servicios y Sondeos Huelva, S.L.U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Huelva, según factura número 2012/1359, de fecha 28 de septiembre de 2012, que por fotocopia se acompaña, con ocasión del depósito telemático de las cuentas anuales de la sociedad.

Al expediente se han incorporado con posterioridad el preceptivo informe del Registrador de fecha 22 de noviembre de 2012 y el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 20 de junio de 2013.

Puestos en conocimiento del recurrente tales informes con fecha 19 de agosto de 2013, no se han recibido hasta la fecha nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo; Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre presentación de las cuentas anuales en los Registros Mercantiles mediante soporte informático («BOE» de 10 de junio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, 3 de septiembre de 2012 y 31 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al realizar el depósito de las cuentas anuales de una sociedad.

La factura, por un importe total de 41,47 euros, contiene los diversos conceptos y números de arancel aplicados, todos sin referencia a base alguna, siendo objeto de impugnación todos ellos, salvo el relativo al asiento de presentación y la certificación de un asiento, por lo que el recurso se contrae a la aplicación de los números y conceptos siguientes: 25.*c),* Depósito de documentos (10); 20.1, Actos de cuantía indeterminada (2); 21.*a),* Nota marginal (3); 21.*b),* Notas especiales (1); y 24.2, Búsqueda de datos (1). Además, se impugna la factura por no haber sido aplicada la reducción del 30% establecida en el artículo 18.4 del Código de Comercio por inscripción fuera del plazo, ya que, a juicio del recurrente, se da en este caso esa circunstancia.

Tercero. Posible extemporaneidad del recurso.

Aunque nada dice al respecto el informe de la Registradora mercantil, el informe del Colegio de Registradores entiende que el recurso debe ser inadmitido por haberse interpuesto fuera del plazo de 15 días hábiles desde la notificación o entrega de la factura, establecido por la regla sexta del arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable por la remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que parte de que la factura fue notificada el 28 de septiembre de 2012 y el recurso tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el 7 de noviembre de 2012.

Sin embargo, esto no es así. El recurso fue remitido por correo administrativo postal el día 3 de octubre de 2012, fecha que ha de tenerse como la de interposición del recurso, y, por tanto, dentro del plazo de 15 días hábiles señalado, por lo que procede su admisión.

Cuarto. Motivos de impugnación y valoración que merecen.

Como punto de partida debe tenerse en cuenta que el arancel de los Registradores Mercantiles fue aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo, y que el depósito de cuentas es una de las nuevas funciones encomendadas a los registradores mercantiles en el ámbito de la reforma del Derecho español de sociedades para adaptación de su legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea abordada por Ley 19/1989, de 25 de julio, razón por lo cual no está contemplada expresamente en el arancel tal como fue aprobado por el indicado Decreto 757/1973.

Por ello, con intención de cubrir provisionalmente esta laguna arancelaria, el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en su disposición transitoria decimonovena, estableció, entre otras normas, que, en tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los registradores mercantiles, por el depósito de documentos contables se devengarán, por cada uno, los derechos señalados en el número 25 *c)* del

arancel de los Registradores Mercantiles y que, en lo relativo al asiento de presentación, notas, buscas, diligencias de ratificación y demás operaciones registrales en relación con las nuevas funciones encomendadas al registrador mercantil, serán de aplicación las reglas correlativas del arancel de los Registradores Mercantiles.

Esta aplicación del arancel de los Registradores Mercantiles a la operación del depósito de cuentas habrá de hacerse sin desconocer las características propias que puede presentar esta nueva función en relación con la inscripción y publicidad de los actos relativos a la estructura y normal funcionamiento de las sociedades mercantiles, para los cuales se pensó inicialmente el arancel.

Bajo estas premisas, se irán examinando sucesivamente cada uno de los puntos de la minuta de honorarios objeto de impugnación, teniendo en cuenta las alegaciones del recurrente en su escrito y los informes del Registro Mercantil y del Colegio de Registradores.

1. Actos de cuantía indeterminada. Número 20.1. Se aplica por 2 actos.

El recurrente no impugna la aplicación de este número del arancel, sino solamente el número de veces que se aplica y entiende que sólo debe aplicarse una vez el núm. 20.1 del arancel, puesto que se trata de un solo depósito de cuentas.

Por el contrario, la registradora justifica en su informe la aplicación de este número dos veces, invocando el artículo 368.2 del Reglamento Registro Mercantil, que indica que, «verificado el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el registrador tendrá por efectuado el depósito, practicando el correspondiente asiento en el Libro de depósito de cuentas y en la hoja abierta a la sociedad», siendo dos, por tanto, los asientos a los que ha de aplicarse el núm. 20.1 del arancel.

No tienen razón el recurrente. El número 20, párrafo primero, del arancel de los Registradores Mercantiles se aplica por cada inscripción o anotación, y, para el caso de que la inscripción o anotación comprendiera más de un acto de cuantía indeterminada, se aplica una vez por cada acto objeto de las mismas.

En este caso, en que por disposición del artículo 368 del Reglamento del Registro Mercantil, el registrador ha de hacer constar el hecho del depósito mediante los correspondientes asientos extendidos en el Libro de depósitos y en la hoja abierta a la sociedad en el Libro de inscripciones, está justificado que se devenguen honorarios conforme al número 20, párrafo primero, del arancel, por cada uno de dichos asientos, aunque ambos se refieran al mismo depósito de cuentas.

Es correcta, por tanto, la minuta en este extremo

2. Nota marginal. Número 21.*a).* Se aplica por 3 notas.

Admite el recurrente que procede su aplicación por dos notas (presentación y libro), pero no tres.

En el proceso registral del depósito de cuentas procede la extensión de diferentes notas a las que es de aplicación el número 21 *a)* del arancel: nota acreditativa de la presentación en las cuentas y en la hoja de la sociedad (pende) *(cfr.* art. 42 del Reglamento del Registro Mercantil), nota acreditativa del depósito efectuado extendida en las cuentas o al pie de la solicitud *(cfr.* art. 368 del Reglamento del Registro Mercantil) y notas al margen del asiento de presentación acreditativas de la constancia del depósito en el Libro de depósitos y en el de Inscripciones *(cfr.* art. 57 del Reglamento del Registro Mercantil).

Habiéndose minutado tres notas por el número 21 *a)* del arancel, es correcta, por tanto, la minuta en este punto.

3. Notas especiales. Número 21 *b)*. Se aplica por 1 nota.

El recurrente considera que no es aplicable este número porque no consta solicitada nota especial alguna.

La registradora mercantil argumenta que la minutación del número 21 *b)* no obedece a un asiento registral, sino a los gastos relativos a notificaciones realizadas al interesado, que tienen la consideración de suplidos.

Como admite la registradora, tiene razón el recurrente al entender que no se ha producido nota especial alguna minutable por el número 21 *b)* del arancel.

Por otra parte, conforme a doctrina reiterada de este Centro Directivo no cabe convertir los suplidos en un concepto arancelario que no los contempla, sin perjuicio de darles el tratamiento propio de los gastos en que haya incurrido el registrador por actividades encargadas por el interesado.

Debe rectificarse, por tanto, la minuta por este motivo.

4. Búsqueda de datos. Número 24.2. Se aplica por 1 búsqueda.

No considera procedente su aplicación el recurrente por cuanto la presentación telemática de las cuentas obliga a consignar los datos registrales de la sociedad, a cuya falta vincula el arancel la aplicación de núm. 24.2.

Invoca la registradora en su informe que, aun facilitando los datos de la sociedad, procede la búsqueda de datos relativos a la situación de la sociedad respecto del depósito de las cuentas anuales de ejercicios anteriores.

Este Centro Directivo ha resuelto, en efecto, esta cuestión, entre otras, en sus Resoluciones de 16 de marzo de 2010 y 31 de mayo de 2013, entendiendo que el examen de la situación registral de la sociedad en cuanto al depósito de cuentas anuales previas, para determinar si la hoja está o no cerrada, es necesario, aun cuando se faciliten los datos registrales de la sociedad, y minutable por el núm. 24 del arancel de los Registradores Mercantiles.

La minuta es correcta en este extremo.

5. Depósito de documentos. Número 25 *c).* Se aplica por 10 documentos.

No impugna el recurrente la aplicación de este número del arancel, sino el número de veces que se aplica (10). Entiende el recurrente que el núm. 25 *c)*

del arancel debe aplicarse una sola vez, porque las cuentas anuales forman una unidad documental, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley de Sociedades de Capital. Además, añade, el núm. *25 c),* del propio arancel dispone que se percibirán 3,005061 euros por el depósito de documentos de tráfico de sociedades liquidadas conforme al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas. Añade, finalmente, que al expresarse en la minuta honorarios por el número 25 *c)* E. Depósito de documentos (digitalización) ya se están determinando los devengados por el depósito sin que proceda cantidad alguna por el mismo número 25 *c)* una vez por cada documento depositado.

La Registradora mercantil hace notar en su informe que el Real Decreto 1784/1996, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en atención a las nuevas funciones atribuidas a los registradores mercantiles, no contempladas en su arancel, estableció en su disposición transitoria decimonovena que hasta tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los Registradores Mercantiles por el depósito de documentos contables se devengarán por cada uno los derechos señalados en el número 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles. Y añade que la Ley de Sociedades de Capital, aun tratando las cuentas de forma unitaria para su depósito, mantiene para cada uno de los documentos que las componen su forma individualizada, especializada y estructurada. A mayor abundamiento, hace referencia a la Orden JUS/206/2009, de 28 de enero, cuyo artículo 1.4 hace referencia a todos los documentos que se incluyen en el anexo, que comprende como obligatorios: documento de identificación, certificación del acuerdo social, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambio en el patrimonio neto, memoria, documento de información sobre autocartera, informe medioambiental, a los que han de añadirse la instancia de presentación y el certificado de la huella digital, para completar los 10 por los que se ha aplicado el número 24 *c)* del arancel.

No puede darse la razón al recurrente. Es cierto que el artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, reiterando lo que ya afirma el artículo 34 del Código de Comercio y disponía el artículo 172 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, al que remitía el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, señala que los documentos comprendidos en las cuentas anuales forman una unidad. Pero este carácter unitario tiene un alcance sustantivo y procedimental: en la medida en que las cuentas deben reflejar conjuntamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, deben guardar coherencia interna entre ellos, y, procedimentalmente, no pueden funcionar separadamente unos de otros, de modo que las cuentas anuales no son tales si no comprenden todos los documentos que deben, legal y reglamentariamente, integrarlas. En consecuencia, por ejemplo, no podría tener lugar su depósito en el Registro Mercantil si no se presentan todos los documentos que, en cada caso, deban comprender (art. 368 Reglamento Registro Mercantil).

Cuestión distinta es el tratamiento arancelario del depósito registral de las cuentas anuales de una sociedad. En este punto ha de tomarse en consideración que las cuentas anuales están formalmente integradas por diversos documentos contables (no siempre los mismos para todo tipo de sociedades) (arts. 254.3, 255.1 y 256 Ley de Sociedades de Capital) y que, junto con las cuentas, han de presentarse para su depósito en el Registro Mercantil todos y cada uno de los documentos reseñados en el artículo 366 del Reglamento del Registro Mercantil. Sobre esta base, la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil es clara: se devengarán por el depósito de cada uno de los documentos los derechos establecidos en el número 25 *c)* del arancel. La referencia a los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas que contiene la citada disposición transitoria tiene por objeto identificar con más precisión el número de arancel aplicable al depósito de documentos, pero no la forma en que ha de realizarse tal aplicación, porque, a diferencia de lo que establece el número 25 *c)* del arancel para el depósito de los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas, en que la aplicación es unitaria para todos los documentos, la propia disposición transitoria expresamente señala que en el depósito de documentos integrantes de las cuentas anuales dicho número se aplicará por «cada uno», es decir, una vez por cada uno de los documentos depositados.

En este sentido es determinante la Instrucción de 26 de mayo de 1999 de este Centro Directivo cuando en su anexo IV, al fijar los honorarios a percibir por razón del depósito de las cuentas anuales, indica expresamente que por cada documento que se deposite se devengarán los derechos previstos en el número 25 *c)* del arancel con la reducción del 25 % prevista en el Real Decreto-ley 15/1999.

En este punto, por tanto, debe entenderse correcta la minuta impugnada, sin que pueda ser suplida la aplicación del número 25 *c)* en los términos expresados por la del número 25 c E, como pretende el recurrente, pues, como se verá, la aplicación de este número tiene otro fundamento, que, precisamente, falta en el depósito telemático de las cuentas anuales.

6. Número 25 c E. Depósito de documentos (digitalización).

Lo justifica la Registradora en el traslado a soporte informático de la nota marginal en el folio de la hoja de la sociedad.

No tiene razón la Registradora. La digitalización tiene fundamento en la presentación de cuentas en soporte papel o en CD por el proceso de digitalización que se hace en tal caso de las cuentas anuales, que permite justificar la aplicación especial del número 25 *c)* E, pero no puede aplicarse este número para la extensión informatizada de notas o asientos de la hoja registral.

7. Reducción por despacho fuera de plazo

El recurrente reclama la aplicación de una reducción del 30% en los honorarios registrales por haberse producido el depósito de las cuentas fuera del plazo establecido en el artículo 18 del Código de Comercio.

Tanto la Registradora como el Colegio de Registradores aluden a la existencia implícita de un plazo de despacho diferente para el depósito de las cuentas, habida cuenta de que el plazo de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales es muy superior al de los documentos ordinarios: 5 meses en el primer caso, frente a los 2 meses, en el segundo (art. 367 del Reglamento del Registro Mercantil).

El artículo 18 del Código de Comercio dispone, con carácter general, que el plazo máximo para inscribir un documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación y el artículo 280 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aplica este mismo plazo a la calificación y depósito, en su caso, de las cuentas anuales.

Se da la circunstancia de que la presentación de las cuentas anuales en los Registros mercantiles tiene lugar, no de una forma paulatina a lo largo del año, sino de forma masiva dentro del corto plazo legalmente establecido para ello (un mes siguiente a la aprobación de las cuentas por la Junta general de la sociedad, *cfr.* art. 279 de la Ley de Sociedades de Capital) y, particularmente, según corrobora la práctica constante, coincidiendo con los últimos días del indicado plazo. Y, dado que en la práctica totalidad de sociedades mercantiles, el ejercicio económico coincide con el año natural y, por tanto, la aprobación de las cuentas se produce, ordinariamente, dentro del sexto mes de la conclusión de dicho ejercicio, resulta que en todos los Registros mercantiles en el mes de julio de cada año se produce una extraordinaria acumulación de títulos.

Se produce en estos casos una situación encuadrable dentro de las que la legislación hipotecaria (art. 42 de la Ley Hipotecaria), aplicable supletoriamente *cfr.* a lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, contempla como de «imposibilidad del registrador», permitiendo la extensión de una anotación preventiva cuyo efecto es, precisamente, el de prolongar la vigencia del asiento de presentación y del plazo de calificación y despacho de los documentos.

Precisamente, en atención a esta circunstancia, el artículo 43 del Reglamento del Registro Mercantil dispuso que el asiento de presentación de las cuentas anuales tiene una vigencia de cinco meses, a diferencia del asiento de presentación de otros documentos, cuya vigencia es de dos meses. Y aun cuando nada dispone sobre el plazo de calificación y depósito de las cuentas anuales, hay razones que justifican una aplicación analógica de aquella medida dada la identidad de razón. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia de 5 de febrero de 2003, contra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de febrero de 2009, hizo uso de la analogía para resolver una cuestión de honorarios en relación con la inscrip-

ción de un poder a favor de segundos y sucesivos apoderados, entendiendo que, al haberse establecido para la inscripción del primer apoderado una cifra arancelaria ocho veces superior a la anteriormente fijada por el arancel, debía entenderse tácitamente elevada en la misma proporción la cifra arancelaria aplicable a la inscripción de segundos y sucesivos apoderados.

En el caso que examinamos, debe seguirse un razonamiento similar respecto de la elevación del plazo de vigencia del asiento de presentación. Resulta absolutamente lógico pensar que, ante la circunstancia de la masiva presentación de cuentas anuales en un momento determinado, no sea aplicable el plazo ordinario de calificación e inscripción. La aplicación de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador no ofrece criterio, ya que la legislación hipotecaria no da a esa anotación una duración uniforme, sino que la hace depender de la causa que motiva la imposibilidad. No parece razonable hacer coincidir el plazo de depósito con el de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales (cinco meses), puesto que en situación ordinaria tampoco coincide el plazo de despacho (quince días) con el de vigencia del asiento de presentación (dos meses).

El criterio más razonable, sostenido por este Centro Directivo en su Resolución de 31 de mayo de 2013, es el que lleva a una ampliación del plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas anuales en la misma proporción en que se ha ampliado el plazo de vigencia de su asiento de presentación (art. 43 del Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, si el plazo de presentación ordinario de dos meses ha pasado a ser de cinco meses, el plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas debe pasar, en el supuesto extraordinario de masiva acumulación de documentos, de quince días a treinta y ocho días.

Dado que en el caso del recurso las cuentas fueron presentadas el 30 de julio de 2012 y depositadas el 19 de septiembre, ha sido respetado el plazo de 38 días hábiles, que concluía el día 20 de septiembre de 2012, por lo que no procede la reducción de los honorarios por este motivo.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Servicios y Sondeos Huelva, S.L.U.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Huelva, la cual deberá ser rectificada sólo en los extremos señalados en los apartados anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de noviembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ....., en representación de «Brañabitat, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 19 de octubre de 2012 se remitió por correo administrativo postal al Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Brañabitat, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, según factura número 2012/86014, de fecha 17 de octubre de 2012, que por fotocopia se acompaña, con ocasión del depósito telemático de las cuentas anuales de la sociedad.

Al expediente se han incorporado con posterioridad el preceptivo informe del Registrador de fecha 13 de mayo de 2013 y el de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 4 de julio de 2013.

Puestos en conocimiento del recurrente tales informes con fecha 19 de agosto de 2013, no se han recibido hasta la fecha nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre presentación de las cuentas anuales en los Registros Mercantiles mediante soporte informático («BOE» de 10 de junio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, 3 de septiembre de 2012 y 31 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional Cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al realizar el depósito de las cuentas anuales de una sociedad.

La factura, por un importe total de 34,82 euros, contiene los diversos conceptos y números de arancel aplicados, todos sin referencia a base alguna, siendo objeto de impugnación todos ellos, salvo el relativo al asiento de presentación y la certificación de un asiento, por lo que el recurso se contrae a la aplicación de los números y conceptos siguientes: 25.*c),* Depósito de documentos (9); 20.1, Actos de cuantía indeterminada (2); 21.*a),* Nota marginal (3); 21.*b),* Notas especiales (1); y 24.2, Búsqueda de datos (1). Además, se impugna la factura por no haber sido aplicada la reducción del 30% establecida en el artículo 18.4 del Código de Comercio por inscripción fuera del plazo, ya que, a juicio del recurrente, se da en este caso esa circunstancia.

Tercero. Motivos de impugnación y valoración que merecen.

Como punto de partida debe tenerse en cuenta que el arancel de los Registradores Mercantiles fue aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo, y que el depósito de cuentas es una de las nuevas funciones encomendadas a los registradores mercantiles en el ámbito de la reforma del Derecho español de sociedades para adaptación de su legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Económica Europea abordada por Ley 19/1989, de 25 de julio, razón por lo cual no está contemplada expresamente en el arancel tal como fue aprobado por el indicado Decreto 757/1973.

Por ello, con intención de cubrir provisionalmente esta laguna arancelaria, el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en su disposición transitoria decimonovena, estableció, entre otras normas, que, en tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los registradores mercantiles, por el depósito de documentos contables se devengarán, por cada uno, los derechos señalados en el número 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles y que, en lo relativo al asiento de presentación, notas, buscas, diligencias de ratificación y demás operaciones registrales en relación con las nuevas funciones encomendadas al registrador mercantil, serán de aplicación las reglas correlativas del arancel de los Registradores Mercantiles.

Esta aplicación del arancel de los Registradores Mercantiles a la operación del depósito de cuentas habrá de hacerse sin desconocer las características propias que puede presentar esta nueva función en relación con la inscripción

y publicidad de los actos relativos a la estructura y normal funcionamiento de las sociedades mercantiles, para los cuales se pensó inicialmente el arancel.

Bajo estas premisas, se irán examinando sucesivamente cada uno de los puntos de la minuta de honorarios objeto de impugnación, teniendo en cuenta las alegaciones del recurrente en su escrito y los informes del Registro Mercantil y del Colegio de Registradores.

1. Depósito de documentos. Número 25 *c).* Se aplica por 9 documentos.

No impugna el recurrente la aplicación de este número del arancel, sino el número de veces que se aplica (9). Entiende el recurrente que el núm. 25 *c)* del arancel debe aplicarse una sola vez, porque las cuentas anuales forman una unidad documental, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley de Sociedades de Capital. Además, añade, el núm. 25 *c),* del propio arancel dispone que se percibirán 3,005061 euros por el depósito de documentos de tráfico de sociedades liquidadas conforme al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por su parte, en el informe del Colegio de Registradores se hace notar que el Real Decreto 1784/1996, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, en atención a las nuevas funciones atribuidas a los registradores mercantiles, no contempladas en su arancel, estableció en su disposición transitoria decimonovena que hasta tanto no sea aprobado el nuevo arancel de los Registradores Mercantiles por el depósito de documentos contables se devengarán por cada uno los derechos señalados en el número 25 *c)* del arancel de los Registradores Mercantiles. Y añade que carece de fundamento la afirmación de que las cuentas constituyen un solo documento, ya que en todas las normas legales y reglamentarias relativas a las cuentas anuales se alude a los documentos que integran las cuentas anuales y no a un único documento con diferentes apartados (entre otras, artículos 253, 254, 255 y 256 Ley de Sociedades de Capital).

Asimismo, el registrador invoca a favor de la aplicación del núm. 25 *c)* del arancel a cada uno de los documentos depositados y no una sola vez a todas las cuentas anuales el artículo 366 del Reglamento del Registro Mercantil, que habla de los «documentos a depositar», y el artículo 254 de la misma Ley que se refiere a la estructura y contenido de los documentos que integran las cuentas.

No puede darse la razón al recurrente. Es cierto que el artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, reiterando lo que ya afirma el artículo 34 del Código de Comercio y disponía el artículo 172 del Texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, al que remitía el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, señala que los documentos comprendidos en las cuentas anuales forman una unidad. Pero este carácter unitario tiene un alcance sustantivo y procedimental: en la medida en que las cuentas deben reflejar conjuntamente la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, deben guardar

coherencia interna entre ellos, y, procedimentalmente, no pueden funcionar separadamente unos de otros, de modo que las cuentas anuales no son tales si no comprenden todos los documentos que deben, legal y reglamentariamente, integrarlas. En consecuencia, por ejemplo, no podría tener lugar su depósito en el Registro Mercantil si no se presentan todos los documentos que, en cada caso, deban comprender (art. 368 del Reglamento del Registro Mercantil).

Cuestión distinta es el tratamiento arancelario del depósito registral de las cuentas anuales de una sociedad. En este punto ha de tomarse en consideración que las cuentas anuales están formalmente integradas por diversos documentos contables (no siempre los mismos para todo tipo de sociedades) (arts. 254.3, 255.1 y 256 Ley de Sociedades de Capital) y que, junto con las cuentas, han de presentarse para su depósito en el Registro Mercantil todos y cada uno de los documentos reseñados en el artículo 366 del Reglamento del Registro Mercantil. Sobre esta base, la Disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil es clara: se devengarán por el depósito de cada uno de los documentos los derechos establecidos en el número 25 *c)* del arancel. La referencia a los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas que contiene la citada disposición transitoria tiene por objeto identificar con más precisión el número de arancel aplicable al depósito de documentos, pero no la forma en que ha de realizarse tal aplicación, porque, a diferencia de lo que establece el número 25 *c)* del arancel para el depósito de los documentos de tráfico de las sociedades liquidadas, en que la aplicación es unitaria para todos los documentos, la propia disposición transitoria expresamente señala que en el depósito de documentos integrantes de las cuentas anuales dicho número se aplicará por «cada uno», es decir, una vez por cada uno de los documentos depositados.

En este sentido es determinante la Instrucción de 26 de mayo de 1999 de este Centro Directivo cuando en su anexo IV, al fijar los honorarios a percibir por razón del depósito de las cuentas anuales, indica expresamente que por cada documento que se deposite se devengarán los derechos previstos en el número 25 *c)* del arancel con la reducción del 25 % prevista en el Real Decreto-ley 15/1999.

En este punto, por tanto, debe entenderse correcta la minuta impugnada.

2. Actos de cuantía indeterminada. Número 20.1. Se aplica por 2 actos.

El recurrente no impugna la aplicación de este número del arancel, sino solamente el número de veces que se aplica y entiende que sólo debe aplicarse una vez el núm. 20.1 del arancel, puesto que se trata de un solo depósito de cuentas.

Por el contrario, el Colegio de Registradores justifica en su informe la aplicación de este número dos veces, invocando el artículo 368.2 del Reglamento Registro Mercantil, que indica que, «verificado el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior, el registrador tendrá por efectuado

el depósito, practicando el correspondiente asiento en el Libro de depósito de cuentas y en la hoja abierta a la sociedad», siendo dos, por tanto, los asientos a los que ha de aplicarse el número 20.1 del arancel.

En el mismo sentido se pronuncia el Registrador mercantil en su informe.

No tienen razón el recurrente. El número 20, párrafo primero, del arancel de los Registradores Mercantiles se aplica por cada inscripción o anotación, y, para el caso de que la inscripción o anotación comprendiera más de un acto de cuantía indeterminada, se aplica una vez por cada acto objeto de las mismas.

En este caso, en que por disposición del artículo 368 del Reglamento del Registro Mercantil, el registrador ha de hacer constar el hecho del depósito mediante los correspondientes asientos extendidos en el Libro de depósitos y en la hoja abierta a la sociedad en el Libro de inscripciones, está justificado que se devenguen honorarios conforme al número 20, párrafo primero, del arancel, por cada uno de dichos asientos, aunque ambos se refieran al mismo depósito de cuentas.

Es correcta, por tanto, la minuta en este extremo

3. Nota marginal. Número 21.*a).* Se aplica por 3 notas.

Admite el recurrente que procede su aplicación por dos notas (presentación y libro), pero no tres.

El informe del Colegio de Registradores sostiene que podrían haberse minutado cuatro notas (de presentación en las propias cuentas y en la hoja registral de la sociedad, y de despacho al margen del asiento de presentación y en las propias cuentas), por lo que están justificadas las tres minutadas, sin que proceda ampliar la minuta a cuatro para no incurrir en una proscrita *reformatio in peius*.

En el proceso registral del depósito de cuentas procede la extensión de diferentes notas a las que es de aplicación el número 21 a) del arancel: nota acreditativa de la presentación en las cuentas y en la hoja de la sociedad (pende) *(cfr.* art. 42 del Reglamento del Registro Mercantil), nota acreditativa del depósito efectuado extendida en las cuentas o al pie de la solicitud *(cfr.* art. 368 del Reglamento del Registro Mercantil) y notas al margen del asiento de presentación acreditativas de la constancia del depósito en el Libro de depósitos y en el de Inscripciones *(cfr.* art. 57 del Reglamento del Registro Mercantil).

Habiéndose minutado tres notas por el número 21 *a)* del arancel, es correcta, por tanto, la minuta en este punto.

4. Notas especiales. Número 21 *b).* Se aplica por 1 nota.

El recurrente considera que no es aplicable este número porque no consta solicitada nota especial alguna.

El informe del Colegio de Registradores considera improcedente esta nota desde el momento en que no es necesaria ya la remisión de datos para publicar en el BORME el hecho del depósito efectuado.

El registrador mercantil considera que es minutable la nota haciendo constar en la hoja de la sociedad el hecho del depósito para evitar el cierre de la hoja.

La nota especial, minutada por el núm. 21 *b)* del arancel, tenía por objeto hacer constar la remisión de los datos necesarios para la publicación del depósito en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil», remisión que se hacía por la vía de una certificación, y el hecho de la publicación realizada. Al modificarse el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital por Ley 25/2011, de 1 de agosto, suprimiendo la necesidad de dar publicidad en el indicado Boletín al hecho del depósito de las cuentas anuales, se suscitó la duda de si también quedaba suprimida la obligación de remitir ese dato al Registro Mercantil Central, cuestión que fue aclarada, vía consulta vinculante, por Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 2012. En este caso, siendo la factura de fecha 17 de octubre de 2012, no procedería la minutación de esta nota.

Tampoco procede su minutación por razón de la constancia en la hoja registral del hecho del depósito, porque, como ha quedado dicho, esa constancia se minuta como un acto de cuantía indeterminada por el núm. 20.1 del arancel.

5. Búsqueda de datos. Número 24.2. Se aplica por 1 búsqueda.

No considera procedente su aplicación el recurrente por cuanto la presentación telemática de las cuentas obliga a consignar los datos registrales de la sociedad, a cuya falta vincula el arancel la aplicación de núm. 24.2.

Invoca el registrador en su informe la resolución de 10 de marzo de 2010 (en realidad 16 de marzo), entendiendo que, aun facilitando los datos de la sociedad, procede la búsqueda de datos relativos a la situación de la sociedad respecto del depósito de las cuentas anuales de ejercicios anteriores. El Colegio, en su informe, recuerda también la Resolución de 31 de mayo de 2013.

Este Centro Directivo ha resuelto, en efecto, esta cuestión, entre otras, en sus Resoluciones de 16 de marzo de 2010 y 31 de mayo de 2013, entendiendo que el examen de la situación registral de la sociedad en cuanto al depósito de cuentas anuales previas, para determinar si la hoja está o no cerrada, es necesario, aun cuando se faciliten los datos registrales de la sociedad, y minutable por el núm. 24 del arancel de los Registradores Mercantiles.

La minuta es correcta en este extremo.

6. Reducción por despacho fuera de plazo

El recurrente reclama la aplicación de una reducción del 30% en los honorarios registrales por haberse producido el depósito de las cuentas fuera del plazo establecido en el artículo 18 del Código de Comercio.

Tanto el Registrador como el Colegio de Registradores aluden a la existencia implícita de un plazo de despacho diferente para el depósito de las cuentas, habida cuenta de que el plazo de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales es muy superior al de los documentos ordinarios: 5 meses

en el primer caso, frente a los 2 meses, en el segundo (art. 367 del Reglamento del Registro Mercantil).

El artículo 18 del Código de Comercio dispone, con carácter general, que el plazo máximo para inscribir un documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación y el artículo 280 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aplica este mismo plazo a la calificación y depósito, en su caso, de las cuentas anuales.

Se da la circunstancia de que la presentación de las cuentas anuales en los Registros mercantiles tiene lugar, no de una forma paulatina a lo largo del año, sino de forma masiva dentro del corto plazo legalmente establecido para ello (un mes siguiente a la aprobación de las cuentas por la Junta general de la sociedad, *cfr.* art. 279 de la Ley de Sociedades de Capital) y, particularmente, según corrobora la práctica constante, coincidiendo con los últimos días del indicado plazo. Y, dado que en la práctica totalidad de sociedades mercantiles, el ejercicio económico coincide con el año natural y, por tanto, la aprobación de las cuentas se produce, ordinariamente, dentro del sexto mes de la conclusión de dicho ejercicio, resulta que en todos los Registros mercantiles en el mes de julio de cada año se produce una extraordinaria acumulación de títulos.

Se produce en estos casos una situación encuadrable dentro de las que la legislación hipotecaria (art. 42 de la Ley Hipotecaria), aplicable supletoriamente *cfr.* a lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, contempla como de «imposibilidad del registrador», permitiendo la extensión de una anotación preventiva cuyo efecto es, precisamente, el de prolongar la vigencia del asiento de presentación y del plazo de calificación y despacho de los documentos.

Precisamente, en atención a esta circunstancia, el artículo 43 del Reglamento del Registro Mercantil dispuso que el asiento de presentación de las cuentas anuales tiene una vigencia de cinco meses, a diferencia del asiento de presentación de otros documentos, cuya vigencia es de dos meses. Y aun cuando nada dispone sobre el plazo de calificación y depósito de las cuentas anuales, hay razones que justifican una aplicación analógica de aquella medida dada la identidad de razón. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sentencia de 5 de febrero de 2003, contra Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de febrero de 2009, hizo uso de la analogía para resolver una cuestión de honorarios en relación con la inscripción de un poder a favor de segundos y sucesivos apoderados, entendiendo que, al haberse establecido para la inscripción del primer apoderado una cifra arancelaria ocho veces superior a la anteriormente fijada por el arancel, debía entenderse tácitamente elevada en la misma proporción la cifra arancelaria aplicable a la inscripción de segundos y sucesivos apoderados.

En el caso que examinamos, debe seguirse un razonamiento similar respecto de la elevación del plazo de vigencia del asiento de presentación. Resulta absolutamente lógico pensar que, ante la circunstancia de la masiva

presentación de cuentas anuales en un momento determinado, no sea aplicable el plazo ordinario de calificación e inscripción. La aplicación de la anotación preventiva por imposibilidad del registrador no ofrece criterio, ya que la legislación hipotecaria no da a esa anotación una duración uniforme, sino que la hace depender de la causa que motiva la imposibilidad. No parece razonable hacer coincidir el plazo de depósito con el de vigencia del asiento de presentación de las cuentas anuales (cinco meses), puesto que en situación ordinaria tampoco coincide el plazo de despacho (quince días) con el de vigencia del asiento de presentación (dos meses).

El criterio más razonable, sostenido por este Centro Directivo en su Resolución de 31 de mayo de 2013, es el que lleva a una ampliación del plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas anuales en la misma proporción en que se ha ampliado el plazo de vigencia de su asiento de presentación (art. 43 del Reglamento del Registro Mercantil). Por tanto, si el plazo de presentación ordinario de dos meses ha pasado a ser de cinco meses, el plazo ordinario de calificación y depósito de las cuentas debe pasar, en el supuesto extraordinario de masiva acumulación de documentos, de quince días a treinta y ocho días.

En este caso las cuentas se presentaron el 12 de julio de 2012 y se depositaron el 17 de octubre de igual año. Dado que el plazo de despacho no ha sido respetado, procede la reducción de los honorarios reclamada por el recurrente y la rectificación de la factura en este extremo.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, el recurso interpuesto por don ....., en representación de «Brañabitat, S.L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, la cual deberá ser rectificada sólo en los extremos señalados en los apartados anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 15 de noviembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... en representación de «Jacaram Capital S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Palma de Mallorca.

HECHOS

I

Con fecha 13 de diciembre de 2012 tuvo entrada en el Registro del Ministerio de Justicia, Gerencia Territorial en Illes Balears, el recurso interpuesto por don ..... en representación de «Jacaram Capital S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Palma de Mallorca, según factura número DM2/2012/9933, de fecha 28 de noviembre de 2012, con ocasión del despacho de una escritura de aumento de capital en la citada entidad, copia de la cual se acompaña al recurso.

En el expediente figuran:

1. Escrito de fecha 12 de diciembre de 2012, por el que el recurrente impugna la factura en cuanto a los siguientes extremos: indebida aplicación del número 6 del arancel, que, según la versión del arancel que utiliza el recurrente no contempla la inscripción de un aumento de capital, si bien admite se le facilite la versión actualizada del arancel en que se contemple tal operación; indebida aplicación de los números 21 *b),* 22.2, 24.2 y 25 *c)* por desconocer las notas especiales, notas simples informativas, búsqueda de datos y depósito de documentos a que haya dado lugar el despacho de la escritura de referencia. Además, alude a la indebida aplicación de la disposición adicional tercera del arancel de los Registradores Mercantiles en cuanto al concepto de urgencia en el despacho y, aunque este concepto ha sido ya suprimido de la factura por el Registrador, solicita de este Centro Directivo requerimiento al Registrador para corregir lo que, a su juicio, es práctica habitual, aportando copia de otras facturas en que se ha aplicado este concepto.

En su escrito explica el recurrente que esta factura ha sido emitida por el Registro Mercantil de Palma de Mallorca como rectificación de la emitida inicialmente bajo el número DM2/2012/9638, de 20 de noviembre, a la vista de la solicitud de reforma presentada el 22 de noviembre de 2012, habiéndose suprimido en la que ahora se impugna el concepto de disposición adicional tercera y modificado en cuanto a la aplicación de los números 21 a 25 en virtud de acuerdo del Registrador de fecha 27 de noviembre de 2012.

Finalmente, solicita se tomen, en su caso, las medidas disciplinarias establecidas.

Acompaña a su escrito una copia de una versión del arancel de los Registradores Mercantiles tomada de una página web que transcribe de forma incompleta dicho arancel.

2. Acuerdo-Informe de fecha 16 de enero de 2013, suscrito por los dos registradores mercantiles de Palma de Mallorca, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, manteniendo en su integridad la minuta DM2/2012/9933, objeto de impugnación.

Tras aludir a la modificación efectuada en la minuta inicialmente emitida, a la vista de la solicitud de reforma presentada por el interesado, justifican la corrección de la minuta en cuanto al concepto de ampliación de capital, la aplicación, en algún caso de carácter analógico, de los números 21 a 25 contenidos en la factura, y hacen referencia a que la solicitud de urgencia en el despacho que fundamenta la aplicación de la disposición tercera del arancel no siempre se documenta por escrito, pero que en este caso ha sido suprimida atendiendo la reclamación presentada.

3. Informe del Colegio de Registradores de fecha 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2013, en el que con referencia a las tres cuestiones a que se concreta el recurso señala: la vacilante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en cuanto a los honorarios devengados por la inscripción de un aumento de capital, que, finalmente, se ha decantado por la aplicación de los números 6 (por el importe en que se amplía el capital, como expresa-

mente establece el arancel, en contra de lo que afirma el recurrente) y 5 (por el importe del aumento de capital más la prima de emisión, si la hubiera); la aplicación del número 21 a) del arancel por cada una de las seis notas que indica (dos al margen del asiento de presentación, dos al margen de la inscripción y dos más al pie del documento); la aplicación del número 23 por la certificación de los datos remitidos al «BORME»; indebida aplicación del número 22.2, nota simple informativa; posibilidad de aplicar el número 24.2, búsqueda de datos, por la realizada cuando no se faciliten los datos de la sociedad y en el registro de resoluciones concursales, pero no respecto del libro de depósito de cuentas ni para comprobar la capacidad de los otorgantes del documento; correcta aplicación del número 25 por el archivo de la carta de pago del Impuesto que grave el acto inscrito, conforme a lo ordenado por el artículo 51.13 del Reglamento Hipotecario, aplicable por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil; no entra en la aplicación de la disposición tercera del arancel, por la urgencia en el despacho, por haber sido suprimida en la minuta impugnada.

4. Nuevo escrito del registrador de Palma de Mallorca de fecha 14 de agosto de 2013, con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de septiembre de 2013, complementando su informe anterior, en el que se hace eco de resoluciones de este Centro Directivo y de sentencias que apoyan la aplicación de los números 5 y 6 del arancel a la ampliación de capital en los términos de la factura impugnada, y discrepa del informe del Colegio de Registradores en cuanto no considera correcta la aplicación de los número 22.2 y 24.2 del arancel: el primero, porque corresponde con la relación de datos remitidos al «BORME» que se entrega al interesado y el segundo, de conformidad con la doctrina de la resolución de 24 de junio de 2009.

5. Nuevo escrito del recurrente de fecha 30 de agosto de 2013, en el que a la vista de los informes reseñados en los apartados anteriores, solicita: que se revise la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicación de los números 5 y 6 del arancel en la inscripción de los aumentos de capital, por entender que se trata de una doble aplicación a un solo acto; que se anule la aplicación de los números 21 a 25 del arancel por no ser posible la analogía en el ámbito arancelario, *cfr.* Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; que remita instrucción al Registro Mercantil de Mallorca para que acomode la aplicación de la disposición adicional tercera del arancel a los casos en que realmente se solicite la urgencia y devuelva de oficio las cantidades, en su caso, percibidas indebidamente en los último cinco años.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre: Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de la Dirección General de los

Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 y 15 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de octubre de 2001, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 26 de marzo, 12 de junio y 19 de diciembre de 2012, 20 de marzo y 31 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se eleva a público el acuerdo de aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada.

Tercero. Motivos de impugnación.

En su último escrito, de fecha 30 de agosto de 2013, el recurrente concreta el recurso a tres extremos a los que debe, por tanto, limitarse la resolución de este Centro Directivo.

Cuarto. Régimen disciplinario.

Comenzando por la última medida solicita el recurrente, que se remita instrucción al Registro Mercantil de Mallorca para que acomode la aplicación de la disposición adicional tercera del arancel a los casos en que realmente se solicite la urgencia y devuelva de oficio las cantidades, en su caso, percibidas indebidamente en los últimos cinco años.

Dado que el Registrador, atendiendo a la solicitud del interesado, ha suprimido de la minuta este concepto, que no se encuentra ya en la minuta impugnada, no es preciso ni cabe pronunciarse sobre tal extremo en sede de recurso, sin perjuicio de realizar la investigación oportuna para determinar y corregir, en su caso, por la vía disciplinaria, si fuera procedente, si en el Registro de Palma de Mallorca se sigue o no una práctica acorde con lo establecido en la disposición adicional tercera del arancel, que sólo permite aplicar el concepto de urgencia cuando puede acreditarse que se ha solicitado por el interesado el despacho del documento con urgencia y que se ha cumplido el plazo de despacho por el registrador.

Quinto. Régimen arancelario del aumento de capital.

En su escrito de interposición de recurso, así como en el previo de reforma, el recurrente había denunciado la aplicación del número 6 del arancel en una

versión que entendía no vigente, ya que, según la versión que él había obtenido, nada se decía en dicho número de los honorarios devengados por la inscripción del aumento de capital.

Evidentemente, el recurrente manejaba una versión errónea del arancel. Éste, en su versión vigente, aprobada por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, modificada por Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, dice literalmente:

«Por la inscripción o anotación de la ampliación o reducción del capital se percibirán los derechos señalados en el número 5, tomando como base la parte del capital aumentado o reducido.

Por la inscripción o anotación de los sucesivos desembolsos del capital social, se percibirán igualmente los derechos del número 5, reducidos en un 25% de su importe.

Por la inscripción del acuerdo de concesión a los Administradores de la facultad de ampliar el capital social o bien para emitir obligaciones, se percibirá la cuarta parte de los derechos que corresponderían por la inscripción de ampliación o emisión, con un máximo de 12.020242 euros.»

Nada que objetar, por tanto, a la redacción vigente del número 6 del arancel aplicada por el Registrador mercantil al emitir su factura, quien, únicamente, ha tenido que rectificar la minuta inicial para suprimir el término «desembolso» que por error aparecía a continuación del concepto «Capital. Ampliación».

En su escrito final de alegaciones, sin embargo, el recurrente, que parece admitir su error en cuanto al extremo anterior, presenta a este Centro Directivo una solicitud distinta de la mera impugnación de la factura, admitiendo, indirectamente, que pueda estar acomodada a la doctrina sentada por este Centro. Solicita que la doctrina misma sea rectificada en cuanto a la posibilidad de aplicar al mismo acto de ampliación de capital dos números –5 y 6– del arancel de los Registradores Mercantiles. Y ofrece diferentes argumentos: que no era intención del legislador que se cobraran dos aranceles sobre la misma ampliación de capital; que el arancel 5 no estaba destinado a aplicarse a las ampliaciones de capital; que el artículo 198 y ss. del Reglamento del Registro Mercantil que regula las ampliaciones de capital no dice nada de emisiones de títulos ni de la obligatoriedad de su inscripción; que no tiene ningún sentido que las ampliaciones de capital estén sujetas a dos aranceles; que deberían meritar especial protección; que el arancel notarial contempla un solo arancel para este caso; que no se puede distinguir en sede de sociedades de responsabilidad limitada entre emisión y suscripción de títulos cuando no hay periodo de suscripción, y, al amparo de todo ello, denuncia que la interpretación con-

traria únicamente puede sostenerse por el afán recaudatorio de quien pretende lucrarse con ella.

Por tanto, la cuestión de fondo que plantea el recurrente es la adecuación jurídica de la aplicación de los números 5 y 6 del arancel a la inscripción de un aumento de capital de sociedad de responsabilidad limitada.

Este Centro Directivo había adoptado tradicionalmente la tesis de aplicar a la ampliación de capital los números 5 y 6 del arancel, con referencia, respectivamente, a la emisión y suscripción de títulos sobre la base del importe del desembolso efectuado, y al acuerdo de ampliación en si mismo, sobre el importe de la ampliación. Una Instrucción de esta Dirección General de fecha 10 de diciembre de 1985 estableció, en cambio, una postura contraria, pero fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994. Con posterioridad, en el período 2001 y 2002, desde la Resolución de 16 de noviembre de 2001 que invoca la doctrina del negocio jurídico complejo, recogió el criterio de la Instrucción de 10 de diciembre de 1985. Recientemente, sin embargo, ha vuelto a sostener la aplicabilidad de los números 5 y 6 del arancel después de que este criterio haya obtenido confirmación judicial a través de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, haciéndose eco de la anterior del mismo Tribunal de 22 de febrero de 2003, entiende que el acuerdo de aumento de capital con emisión de participaciones y la posterior suscripción de estas participaciones son actos jurídicos diferentes, aunque estrechamente vinculados y relacionados entre si, y esta diferenciación conduce a que se apliquen dos números del arancel: el número 5 y el número 6.

Así se desprende, sigue diciendo la sentencia, del artículo 198.4 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando dispone (reiterando lo establecido en la ley, hoy artículo 314 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) que se expresará en la escritura de aumento de capital, que ha sido íntegramente desembolsado y, si se crean nuevas participaciones, se hará constar la identidad de las personas a quienes se ha adjudicado, la numeración de participaciones atribuidas a cada una, y la circunstancia de haberse hecho contar la titularidad de las mismas en el Libro Registro de socios. Se trata, por tanto, de dos actuaciones, la inscripción del acuerdo, y su ejecución o materialización, que cabe minutar independientemente. No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (hoy 315 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), la obligación de inscribir simultáneamente el acuerdo y su ejecución, puesto que, aunque se inscriban simultáneamente, por su propia naturaleza, las dos operaciones, no impide que se apliquen aranceles diferenciados como se ha expuesto.

No hay, por tanto, identidad y unicidad entre acuerdo de ampliación y emisión de y suscripción de participaciones. Baste tener en cuenta, además, que el aumento puede tener lugar sin emisión de nuevas participaciones, mediante la elevación del valor nominal de las participaciones ya emitidas (art. 295 Ley de Sociedades de Capital), en cuyo caso no sería admisible la aplicación del número 5 del arancel.

Frente a tales antecedentes y argumentos, carecen de relevancia las alegaciones del recurrente sobre la diferencia de trato en el arancel notarial y registral, la «presunta» voluntad del legislador o la conveniencia de un trato de favor, que, en todo caso, deberían motivar un cambio en el arancel por quien tenga legitimación para su modificación.

Sexto. Aplicación de los números 21 a 25 del arancel.

Debe distinguirse cada uno de los números aplicados en la factura impugnada.

Número 21 *a).* Notas. Se minuta dos veces. Es doctrina de este Centro Directivo que pueden minutarse, en todo caso, seis notas de obligada constancia: dos al margen del asiento de presentación (inscripción y retirada del título), dos, al margen de la inscripción practicada (remisión y publicación de datos en el «BORME»), y dos al pie del título (presentación y despacho). Además, deben minutarse las notas de referencia puestas al margen de asientos modificados por la inscripción practicada (en este caso, la nota al margen de la inscripción de constitución de la sociedad, por la modificación estatutaria acordada con la ampliación de capital). En este caso, no cabe rectificar la factura ampliando a siete lo minutado dos veces, por constituir una *reformatio in peius.*

Número 21 *b).* Notas especiales. Se minuta dos veces, una, por 1,803036 y otra, por 0,150253. Esta última debe ser 21 *a)* por el mismo importe, según lo expresado en el párrafo anterior. La otra, por el 21 *b)* no procede, por cuanto no existe en este caso ninguna nota de las características exigidas por el número 21 *b)* en relación con la publicación de datos en el «BORME», que, como queda dicho, se minuta por el número 21 *a).*

Número 23.1. Certificación de un asiento. Se minuta dos veces. Es correcto por las certificaciones de datos del asiento, remitida una al Registro Mercantil Central, para publicación del «BORME», y entregada otra al interesado.

Número 22.2. Nota simple informativa. No es aplicable, ya que, como queda dicho, la información dada al interesado se minuta por el número 23.1 del arancel.

Número 24.2 del arancel (por búsqueda de datos): es aplicable por la búsqueda realizada al consultar el Registro de Resoluciones Concursales a través del Índice Central de Incapacitados, obligatoria *cfr.* artículo 61 bis del Reglamento del Registro Mercantil y de la que ha de dejarse constancia en la nota al pie del título y en la inscripción. También se aplica por la comprobación de datos para la inscripción si no se facilitan los datos registrales de la sociedad,

por la misma razón que se devengan honorarios al expedir información registral. No es aplicable por razón del depósito de cuentas ni de la comprobación de la capacidad de los otorgantes del documento (Resolución de 26 de marzo de 2012 que rectifica el criterio de la Resolución de 24 de junio 2009)

Número 25 *c).* Es correcto minutar por este número el depósito de la carta de pago del Impuesto.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, el recurso interpuesto por don ..... en representación de «Jacaram Capital, S.L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, sólo en cuanto a la aplicación de los números 21 *b),* notas especiales, que debe suprimirse una vez por importe de 1,803036; la aplicación del número 22.2, nota simple informativa, que debe suprimirse; la aplicación del número 24.2, búsqueda de datos, que debe reducirse a una sola vez en lugar de las tres aplicadas, desestimándose en las demás pretensiones.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de mayo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2517/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1**,** por importe de 2.477,12 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a

los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U, sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de agosto de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 10 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 988 del Diario 249. En la que se contienen las siguientes operaciones:

• Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

• «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

– Una segunda: De fecha 10 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 923 del Diario 249.

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y trans-

miten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 42.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de mayo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número referencia NE/274/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 42**,** por importe de 147,08 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Irirzun Ipiens, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 42, remitió el preceptivo informe, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixa-

bank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Luisa Irirzun Ipiens, registradora de la Propiedad de Madrid núm. 42, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de agosto de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de agosto de 2013, la Registradora reitera íntegramente el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 4 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 459 del Diario 9. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L. Unipersonal.

– Una segunda: De fecha 10 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 210 del Diario 9.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no

la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y

el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de marzo de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 422, girada por el registro de la propiedad de Tías**,** por importe de 16.654,58 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 12 de julio de 2013, el registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 18 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 1484 del Diario 39. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal.

– Una segunda: De fecha 20 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 524 del Diario 39.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja General de Ahorros de Canarias a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, es absorbida por Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmi-

siones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestruc-

turación quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las resoluciónes de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto

de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposicionels indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 422, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1**,** por importe de 288,60 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se

aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de julio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara», por adjudicación.

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 13 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 1.265 del Diario 230. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara y Caja de Navarra», respectivamente, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 13 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 1.166 del Diario 230.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros de Guadalajara» y la de «Caja de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de

Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros de Guadalajara» y la «Caja de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad

«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Meco.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores 2013/A 464 y 2013/A 465, girada por el Registro de la Propiedad de Meco**,** por importes de 496,38 euros y 364,47 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ernesto Calmarza Cuencas, Registrador de la Propiedad de Meco, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ernesto Calmarza Cuencas, Registrador de la Propiedad de Meco, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Según resulta de las fotocopias de los historiales parciales de las fincas que resultan del expediente:

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad de Guadalajara.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Otra más aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

No resulta de las fotocopias referidas el título de adquisición. No habiéndose alegado nada en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

Una primera: De fecha 8 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 24 del Diario 230. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas Cajas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: De fecha 8 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 22 del Diario 230.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» ni de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única

y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es que «Caja de Ahorros de Guadalajara» se fusiona para formar «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla»; y ésta y la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cádiz núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de mayo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 1245, girada por el Registro de la Propiedad de Cádiz núm. 3**,** por importe de 800,34 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María José Mateo Vera, Registradora de la Propiedad de Cádiz núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se

aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María José Mateo Vera, Registradora de la Propiedad de Cádiz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de agosto de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», se supone que por adjudicación, aunque no resulta de la fotocopia parcial del historial de las fincas.

Y una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación, aunque no resulta de la fotocopia parcial del historial de las fincas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

Una primera: De fecha 1 de abril de 2013 que corresponde al Asiento de presentación 1561 del Diario 46. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: De fecha 25 de marzo de 2013, que corresponde al Asiento de presentación 1492 del Diario 46.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla» a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», ni la de ésta a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos

que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla» luego «San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otra finca ya aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del

arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»,

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectifi-

cación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de mayo de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/P 273, girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río**,** por importe de 1.376,19 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U. y «Buildingcenter, S.A.U.»,» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter "subjetivo" (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino "objetivo" (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades

financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don José Giménez-Salinas Marsal, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2013, el Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Palma del Río, don Joaquín de los Ríos del Campo, manifiesta que reitera el informe de 6 de mayo de 2013, remitido por el Registrador interino y hace suya la totalidad de la argumentación jurídica de la propia Resolución de 2 de julio de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, por la que se desestimó el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», por cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

Una primera: De fecha 5 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 807 del Diario 141. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la

entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: De fecha 11 de abril de 2013; y correspondiente al Asiento 808 del Diario 141.

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla a Banca Cívica S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en fechas cercanas, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de marzo de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/P 184, girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río**,** por importe de 873,74 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «socie-

dades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su informe de 4 de abril de 2013 y hace suya la totalidad de la argumentación jurídica de la propia Resolución de 28 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, por la que se desestimó el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», al parecer por adjudicación, ya que este extremo no resulta de las fotocopias de parte de las inscripciones.

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

Una primera: De fecha 8 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 755 del Diario 141. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero,

y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: De fecha 15 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 465 del Diario 141.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla»,

junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados, de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»,

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectifi-

cación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de abril de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 1105, 2013/A 1307 y 2013/A 1330, giradas por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8**,** por importes de 211,57 euros, 650,80 euros y 110,26 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Otras aparecen a nombre de «Caja de Ahorros de Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

Una primera: De fechas, según los casos, 11, 20 y 21 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los

elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: De fecha 25 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla» a «Monte Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», ni la de ésta a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla» luego «San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª,2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el

día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado «necesariamente en un solo asiento», y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la

Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/AE 419, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2**,** por importe de 1.110,11 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013, la Registradora se reitera en el informe emitido como consecuencia del recurso de honorarios y se adhiere íntegramente a la Resolución colegial, objeto ahora del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 14 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 477 del Diario 110. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima »todos los

elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 18 de febrero de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras

entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en

consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 629, de la serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 1**,** por importe de 1.062,34 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Nicolás Rico Morales, Registrador de la Propiedad de Jaén núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Regis-

tradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Rico Morales, Registrador de la Propiedad de Jaén núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, el Registrador se reitera en el informe emitido como consecuencia del recurso de honorarios y expresa su conformidad con la Resolución colegial, objeto ahora del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación en procedimiento de venta extrajudicial.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 19 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 1.052 del Diario 58. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 20 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 1.045 del Diario 98.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración

de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado «necesariamente en un solo asiento», y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»,

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/I 231, girada por el Registro de la Propiedad de Valverde del Camino**,** por importe de 2.953,77 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro los cobros que se conceptúan se refieren a un título de transmisión previo a la escritura de fusión por absorción presentada.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente debe anularse en su totalidad y dejarse sin efecto la factura objeto del presente recurso girándose únicamente factura respecto al último cambio de titularidad motivado éste por la escritura de fusión por absorción reseñada.

II

Doña María Teresa López Ruiz, Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter "subjetivo" (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino "objetivo" (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Teresa López Ruiz, Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 4 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 1.189 del Diario 70. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 5 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 924 del Diario 70.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 30.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 367, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 30**,** por importe de 891,62 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Ana María Jambrina García, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 30, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana María Jambrina García, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 30, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 8 de julio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones solicitando la desestimación del presente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 25 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 1702 del Diario 72. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 26 de marzo de 2013; y correspondiente al Asiento 1703 del Diario 72.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance«, «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse compren-

dida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que

contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»,

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.», Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 18 de noviembre de 2013 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de

abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de enero de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de febrero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 12017, girada por el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2**,** por importe de 311,14 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de prés-

tamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Santiago Aliaga Montilla, Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera íntegramente en los motivos ya expuestos en su informe en defensa de la minuta y que se transcriben en la resolución recurrida a la que se remite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento

y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 16 de enero de 2013; y correspondiente al Asiento 1.233 del Diario 69. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: De fecha 16 de enero de 2013; y correspondiente al Asiento 910 del Diario 69.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hace cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012, son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios oca-

sionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo

minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 3067 de la Serie E, girada por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 2**,** por importe de 12.870,06 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento

se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter »subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de mayo de 2013, que tiene entrada en Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de mayo de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31

de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Saldañuela Industrial S.L.», por título de compra.

Se practica, respecto de la finca, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial S.L.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial S.L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta las dos fusiones por el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que queda comprendida dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España estima parcialmente el recurso.

Lo estima en cuanto a que a la primera de las fusiones le corresponde una bonificación del 50%, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 511 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General confirma lo resuelto en este punto, por el Colegio de Registradores.

Y lo desestima resolviendo que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial S.L.», entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se

trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de "saneamiento" y en ninguno de los dos de "reestructuración" como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria,

pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Saldañuela S.L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter S.A.».

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad Saldañuela Industrial S.L., lo adquirió por título de división horizontal.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscrita una finca a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aracena.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de abril de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 449, girada por el Registro de la Propiedad de Aracena**,** por importe de 5.315,77 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de los Reyes Muñiz Grijalvo, Registradora de la Propiedad de Aracena, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica»por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de los Reyes Muñiz Grijalvo, Registradora de la Propiedad de Aracena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de febrero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de febrero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla a Monte de Piedad» y «Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrelodones.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de enero de 2013, don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura

número 112/A 1442, girada por el Registro de la Propiedad de Torrelodones**,** por importe de 273,56 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de enero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Amérigo Alonso, Registrador de la Propiedad de Torrelodones, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de abril de 2013, que tiene entrada en Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2013, el Registrador señala que aun cuando en la escritura que motivó el recurso de honorarios existiesen fincas pertenecientes a Cajas de Ahorro, en el supuesto concreto de la finca a la que se refiere el recurso, no ha intervenida en modo alguno ninguna entidad financiera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Saldueña Industrial S.L.» (en la inscripción «Saldañuela Industrial, S.L.»), por título de compra.

Se practica, respecto de la finca, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad Saldañuela Industrial S.L.

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial S.L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores, y la primera fusión, según indica la minuta, con una bonificación del 50%, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que queda comprendida dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad Saldueña S.L.», entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Saldañuela, S.L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.», lo adquirió por título de división horizontal.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscrita una finca a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Posadas.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 501, girada por el Registro de la Propiedad de Posadas, por importe de 472,42 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su exposición de motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, estas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2013, el Registrador se reitera en su informe de 20 de marzo de 2013 y hace suya la totalidad de la argumentación jurídica de la Resolución de 14 de mayo de 2013, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», se supone que por adjudicación, aunque en el expediente no aparece el historial de las fincas.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», se supone que por adjudicación, aunque en el expediente no aparece el historial de las fincas.

Y una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», se supone que por adjudicación, aunque en el expediente no aparece el historial de las fincas.

Se practican, respecto de cada una de las fincas, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: que corresponde al Asiento de Presentación 1113 del Diario 47. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal.».

– En el caso de la finca ya perteneciente a «Banca Cívica, S.A.», esto es lo único que se hace constar en la presente inscripción.

– Una segunda: que corresponde al asiento de presentación 439 del Diario 47.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otra finca ya aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el arancel I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del arancel I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.», a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito

de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.», a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos de presentación estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 2, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don….. en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 3067 de la Serie E, girada por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 2**,** por importe de 12.870,06 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su exposición de motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, estas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades

instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 2, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2013.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don ..... por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de mayo de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.», por título de compra.

Se practica, respecto de la finca, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta las dos fusiones por el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España estima parcialmente el recurso.

Lo estima en cuanto a que a la primera de las fusiones le corresponde una bonificación del 50%, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 511 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General confirma lo resuelto en este punto, por el Colegio de Registradores.

Y lo desestima resolviendo que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Posición del Recurrente en primera instancia.

Frente a la Resolución del Colegio de Registradores, don ....., interpuso recurso de apelación, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.». El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que queda comprendida dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Dicho recurso ha sido resuelto por Resolución de esta Dirección General en el expediente 1959/2013, cuyos fundamentos de Derecho, en esencia, son los siguientes:

«Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

"En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se

devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley."»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestruc-

turación quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–, y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a "saneamiento del balance", saneamiento del sector financiero" o "saneamiento y venta de los activos inmobiliarios". A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de "saneamiento" y en ninguno de los dos de "reestructuración" como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.»

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados "activos inmobiliarios tóxicos". Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos "activos adjudicados o recibidos en pago de deudas" se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni "Saldañuela, S.L.", ni "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal", ni "Buildingcenter, S.A.".

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de "operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras".

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son "activos adjudicados o recibidos en pago de deudas". Por el contrario, la entidad "Saldañuela Industrial, S.L.", lo adquirió por título de división horizontal.

En conclusión, apareciendo inscrita una finca a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de "Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.", contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.»

Sexto. Recurso por parte del Registrador.

Contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, también recurrió en apelación ante esta Dirección General el Registrador.

Indica, fundamentalmente, que en el citado Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se hace referencia a una «aportación no dineraria de inmuebles de Banca Cívica a GEDAI – Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L», cuando en el caso presente no interviene «Banca Cívica, S.A.».

Séptimo. Conclusión.

Es de apreciar lo argumentado por el Registrador.

Habiéndose resuelto la cuestión en Resolución de esta Dirección General, en el Expediente 1959/2013, trascrita previamente, y en la que se tuvo en cuenta la circunstancia fáctica expuesta por el Registrador, no procede hacer más pronunciamientos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número de entrada 572/2013 y 589/2013 giradas por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importes de 3.321,90 euros, 173,40 euros y 146,75 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su exposición de motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, estas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de

agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, la Registradora reitera los argumentos expuestos en el informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y solicita la desestimación del presente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, tres inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de febrero de 2013. En ella:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

– Una segunda: de fecha 18 de febrero de 2013. En ella:

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.Unipersonal».

– Una tercera: de fecha 4 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Las inscripciones extensas tienen unas fechas diferentes, lo cual no acaba de comprenderse. En cualquier caso, las fotocopias del historial de las fincas en las que se practicaron las inscripciones extensas no están completas en el expediente.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

En otros casos, ciertas fincas ya aparecían inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Entonces solo se practican las inscripciones que en el fundamento de Derecho anterior se habían identificado como «una segunda» y «una tercera».

Tercero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas tres o dos inscripciones, respectivamente, y no una, debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Cuarto. Contenido de la minuta.

La minuta se refiere a la inscripción practicada a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En ella se aplica el número 2.1 del arancel respecto de la inscripción de la fusión a favor de la indicada sociedad; y el 50%, en aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a la previa inscripción de las aportaciones de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.».

Quinto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, estima parcialmente el recurso.

Lo estima en cuanto a la transmisión aportaciones de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», señalando que «De los términos de la Instrucción transcrita, resulta la no minutación de las transmisiones anteriores entre entidades financieras, debido a que se trata de operaciones de saneamiento o reestructuración, con independencia de sus fechas, por lo que habrá que corregir las minutas impugnadas en este aspecto».

Esta cuestión no es objeto de recurso, por lo que habrá que estar a lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Y lo desestima resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Séptimo. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por la Registradora, y corregida la forma de minutar por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en la forma que ha quedado expuesta, por lo que hay que estar a lo resuelto por el Colegio de Registradores.

Octavo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Noveno. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Décimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado tres o dos inscripciones –respectivamente– es relevante o no.

La Registradora alega que la minuta no se refiere a la última de las fusiones inscritas; pero tanto el Colegio de Registradores como esta Dirección General deben entrar a valorar el conjunto de las operaciones.

Undécimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Duodécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» ,a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Decimotercero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimocuarto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoquinto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de tres o dos inscripciones, respectivamente.

En el fundamento de Derecho primero se describen las tres o las dos, respectivamente, inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas tres o dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta cuestión aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…»

En el caso presente las dos primeras inscripciones se practicaron el mismo día, y la tercera a los pocos días, estando los tres o los dos, respectivamente, asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en tres o en dos, respectivamente. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido tres o dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimosexto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.», a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado tres o dos inscripciones, siempre que los asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ciudad Real núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de febrero de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 837, girada por el Registro de la Propiedad de Ciudad Real núm. 2**,** por importe de 405,84 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Lydia Estela Blasco Lizárraga, Registradora de la Propiedad de Ciudad Real núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lydia Estela Blasco Lizárraga, Registradora de la Propiedad de Ciudad Real núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, la Registradora señala que no resulta aplicable la disposición adicional segunda, se consideren o no incardinadas en un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y solicita la desestimación del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», por título de adjudicación.

Otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Y una tercera finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» por dación en pago de deudas.

Se practican, respecto de cada una de las fincas, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 28 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 28 de febrero de 2013; y correspondiente al Asiento 910 del Diario 69.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no

la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» a «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», ni la de ésta a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», luego «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva, Jerez y Sevilla» y más tarde «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otra finca ya aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realiza-

das se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de trans-

misión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos

inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de referencia NE/479/2013 girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2**,** por importe de 11.634,56 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de

«Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción

con fecha 24 de junio de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Grupo Alca, S.A.», por título de división horizontal.

Se practica, respecto de cada una de las fincas, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores, y la primera fusión, según indica la minuta, al «número 2.4», lo que equivale a una bonificación del 50%.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que queda comprendida dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Grupo Alca, S.A.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Grupo Alca, S.A.», lo adquirió por título de división horizontal.

Noveno. Cuestión formal.

En la minuta se consigna respecto de las primeras de las fusiones el número 2.4 del arancel de los Registradores. En realidad debería de haberse consignado el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Si bien el resultado es equivalente (devengo del 50% del número 2.1 del arancel), debe corregirse formalmente.

No procede estimación en parte del recurso de apelación, ya que esta cuestión no fue objeto de recurso; sin perjuicio del deber del Registrador de corregir formalmente la factura en este punto.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Jardines de Uleta, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Jardines de Uleta, S.L.», impugna la factura 772/2013, por un importe de 19.998.99 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz núm. 3.

En su escrito el recurrente declara su disconformidad con los siguientes extremos de la minuta de honorarios girada.

A. Estima que hay una doble, y por tanto incorrecta, aplicación del concepto de la propiedad horizontal como «P.H.», por un lado, y unos honorarios de 2.181,67 euros, por un lado; y de «D.H.», con unos honorarios 16.575,54, por otro, suponiendo una duplica de conceptos ya que en la escritura se contiene la configuración o constitución de una sola propiedad horizontal.

B. No se observa en la minuta girada la reducción de honorarios registrales solicitada en la escritura otorgada el 29 de enero de 2013, número 131 de Protocolo, en base a la causa que en ella se reseñó, toda vez que la inscripción, o calificación, de la escritura complementaria de trece de noviembre de 2012, número 2.139 de Protocolo, fue objeto de presentación y entrega en el Registro de la Propiedad, junto con la escritura complementada, la autorizada el dos de mayo de 2012, número 824 de protocolo, el día veintiuno de noviembre de dos mil doce, y notificada su calificación por medio de telefax el día dieciocho de diciembre de dos mil doce, a las 17:10 horas, aun cuando esta nota aparece fechada por la Sra. Registradora de la Propiedad el 11 de diciembre de 2012. La reducción solicitada es la establecida en el párrafo cuarto del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II

Doña M.ª Dolores Cuenca Carrasco, Registradora de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta:

1. Inscripción de la declaración de Obra Nueva y constitución en Régimen de Propiedad Horizontal, todo ello mediante inscripción en el folio de la finca matriz e inscripciones en folios independientes de cada uno de los 290 elementos independientes formados (según resulta de la fotocopia de la inscripción 11.ª y notas marginales, que como anexo I acompaña al informe, resultando de la segunda nota marginal los datos de fincas y folios correspondientes a los 290 citados elementos).

Por dicha operación registral se factura en la minuta impugnada:

a/ «declaración de obra nueva»:

– Por el concepto de «O.N.» como 2. R10: es decir se aplica el número 2.1 del arancel con la reducción del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

– Sobre la base de «12.820.453,00 euros» declarada en la escritura.

b/ «propiedad horizontal»:

– Por el concepto de «P.H.» como 2.2B reducido: es decir, se aplica el número 2.2A (aunque erróneamente consta «2.2B») del arancel con su reducción propia del 70% más la reducción del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.
– Sobre la base de «15.618.478,28 euros» declarada en la escritura.

c/ «división horizontal», es decir, por la apertura de folio a cada uno de los elementos independientes:

– Por el concepto de «D.H.» como 2.2B reducido: es decir, se aplica el número 2.2B del arancel con su reducción propia del 70% más la reducción del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.
– Sobre la base de «15.618.478,28 euros» declarada en la escritura asignando a cada elemento lo correspondiente a su cota en la propiedad horizontal.

Es decir, no existe una doble ni incorrecta aplicación de concepto de propiedad horizontal como «P.H.» y como «D.H.» sino una minutación por el concepto de propiedad horizontal como «P.H.» y una minutación por el concepto de «D.H.» o apertura de folio como «D.H.»

2. Reducción de honorarios del 30% solicitada: No se aplica por entenderse que no ha lugar a ella, por no darse los presupuestos de aplicación contenidos en el artículo 18.4 de la Ley Hipotecaria (según resulta de la fotocopia de Libro Diario correspondiente al asiento 1.584 del Diario 49 que, como anexo II, se acompaña al informe), siendo las vicisitudes del documento las siguientes:

– Con fecha 15 de junio de 2012 a las 09:10 horas y bajo el asiento 1584 del Diario 49, fue presentado en el Registro de la Propiedad primera copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y configuración de finca en régimen de propiedad horizontal autorizada en Vitoria-Gasteiz el 2 de mayo de 2012 por su Notario, número 824 de su Protocolo, por la que se declara la obra nueva terminada de un edificio destinado a «Apartahotel» construido sobre la finca registral 254 duplicado, terreno solar en jurisdicción de Vitoria-Gasteiz, número uno de la calle Uleta, constituyéndose dicho edificio en régimen de propiedad horizontal.
– Con fecha 3 de julio de 2012 se califica negativamente dicha escritura, con los defectos calificados, como subsanables que constaban en la correspondiente notificación, la cual fue notificada por Fax al Notario autorizante con fecha 14 de julio de 2012, prorrogándose el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, retirándose el documento por el presentante el 18 de julio de 2012.
– Con fecha 13 de agosto de 2012 fue interpuesto recurso contra la referida calificación negativa en cuanto a los apartados 1) f y 2) e de dicha notificación, prorrogándose el asiento de presentación de conformidad con el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.
– Con fecha 19 de noviembre de 2012 tiene entrada Resolución estimatoria parcial de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de noviembre de 2012.
– Con fecha 21 de noviembre de 2012 se reintegra el documento para su despacho en unión de escritura subsanatoria relativa a los defectos de la nota de calificación no recurridos así como al recurrido confirmado por la Dirección General de los Registros y del Notariado.
– Con fecha 11 de diciembre de 2012, y dentro de los 15 días hábiles del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se acuerda la devolución al Notario presentante del documento por falta de subsanación de parte de los defectos calificados con fecha 03/07/2012, dándose de alta la correspondiente incidencia y nota marginal a las 11:53:12 horas y sin prórroga alguna(al no resultar ninguno de los defectos distintos de los notificados en

la calificación anterior), notificándose dicha calificación de 11/12/2012 al Notario presentante por fax con fecha 18/12/2012, y dentro de los 10 días hábiles previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo, habiéndose puesto de manifiesto verbalmente la devolución por falta de subsanación de defectos al representante de la sociedad ahora recurrente.

– Con fecha 19 de diciembre de 2012 se retira el documento por el presentante.

– Con fecha 2 de febrero de 2013 se cancela, por caducidad, dicho asiento de presentación, sin que se hayan subsanado los defectos.

– Con fecha 25 de febrero de 2013 a las 13:45 horas y bajo el asiento 538 del Diario 51 vuelve a presentarse el documento con nueva escritura de subsanación.

La fecha de 11 de diciembre de 2012 de la devolución por falta de subsanación de defectos consta en el Diario a mano por haberse impreso erróneamente, al haberse borrado la fecha al dar de alta la de notificación, que se genera erróneamente sobre el final de la nota anterior, pero resulta la exactitud de dicha fecha: En el listado de «incidencias» del asiento de presentación y en la nota simple informativa emitida de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria con motivo del despacho de un documento posterior con fecha 20 de diciembre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 6 de mayo de 2013 y con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2013.

En dicho escrito el recurrente alega lo siguiente:

1. En cuanto a la primera de las cuestiones planteadas referente a una posible doble e incorrecta aplicación del concepto de propiedad horizontal, no le resulta a la parte impugnante muy convincente la disquisición hecha entre «propiedad horizontal» (P.H) y «división horizontal» (D.H), ya que entiende que es una pura formulación terminológica de un mismo hecho, la constitución de una propiedad horizontal, figura que en su formulación también puede denominarse de diferentes maneras para referirse a un mismo concepto, como puede ser «división en régimen de propiedad horizontal», «configuración en régimen de propiedad horizontal», «constitución de propiedad horizontal», o cualquier otra.

En la escritura no hay más que dos operaciones objeto de tributación y de aplicación arancelaria notarial y registral, a juicio del suscribiente: la declaración de obra nueva, sobre la base del valor de lo edificado; y la constitución, división o configuración (como se prefiera denominar) del régimen de la propiedad horizontal, sobre la base del valor resultante de la suma de lo edificado más el del solar de su asiento.

En cualquier caso el suscribiente reconoce su desconocimiento sobre los criterios aplicados en la práctica para la formulación arancelaria de la minuta de honorarios registrales, y a los que alude la Registradora de la Propiedad, y en todo caso se somete en cuanto a esta cuestión al criterio del Colegio de Registradores al que el escrito se dirige, dejando solo constancia de lo antes dicho y de que la cuantía total de la minuta le estima desproporcionada al valor de los actos contenidos en la escritura.

2. Referente a la segunda de las cuestiones a la que se refiere la Sra. Registradora, la no aplicación de la reducción del 30% solicitada, alega esta parte reclamante lo siguiente:

«Hace en este punto la Sra. Registradora de la Propiedad una relación de los hechos ocurridos a lo largo de la escrituración y registro de la operación a que nos referimos, que no entiende muy bien a que responde tal relato que, aparte de prolijo, resulta incompleto, pues fueron más las incidencias ocurridas en la relación que hubo al efecto (entre ellas previas consultas que se formularon al propio Registro).

Si se quiere destacar dos puntos concretos que menciona la Sra. Registradora:

A. Se refiere que en su Libro Diario (al que no ha tenido acceso esta parte) aparece "a mano" "por haberse impreso erróneamente" la fecha de dar de alta la notificación. El suscribiente, sin hacer otros comentarios ni consideraciones a este respeto solo quiere destacar su extrañeza y sorpresa ante tal afirmación, no entiendo muy bien a que puede responder.

B. Mantiene en su informe la Sra. Registradora que la calificación la hizo el día 11 de diciembre, aunque reconoce, que no se notificó hasta el día 18 de diciembre. No duda el suscribiente que la Sra. Registradora de la Propiedad pudo tener formado su criterio de calificación de denegación de la inscripción en la fecha que afirma, y que así lo hizo constar en la documentación a su cargo, pero el hecho cierto es que esta parte, y el notario autorizante de la escritura, no tuvieron conocimiento de la denegación de la inscripción hasta el día dieciocho, según se acredita con la prueba que se adjuntó al escrito de impugnación de honorarios, y que por tanto en la esfera externa al registro no existió la constancia de la emisión de la calificación hasta el día dieciocho, transcurrido en exceso el plazo previsto el artículo 18.4 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, entiende también esta parte cuando menos chocante la alusión que hace la misma Sra. Registradora de la Propiedad a la aplicación de los "10 días hábiles previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo", considerando que el mismo no es de aplicación en la relación objeto del recurso, que es al existente entre un profesional que ha prestado un servicio de tal carácter (la Sra. Registradora de la Propiedad), y un particular (la compañía mercantil recurrente). De admitir lo contrario resultaría desvirtuado el principio y texto del propio precepto aludido de la legislación hipotecaria ya que el plazo para calificar, de hecho, de los quince días legales se ampliaría a veinticinco».

En resumen de lo expuesto considera también esta parte infundadas las razones que la Sra. Registradora expone en su informe y se ratifica en el contenido de su impugnación que reitera.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución por don ..... en nombre y representación de «Jardines de Uleta, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2013.

En dicho escrito el recurrente centra su reclamación exclusivamente a la impugnación que formuló contra la no aplicación de la reducción de los honorarios al 30% de su cuantía, aceptando y admitiendo el resto del contenido de la Resolución que se recurre:

1. «Dice el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en su párrafo segundo: … El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días, contados desde la fecha del asiento

de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días…, y en su párrafo cuarto fija la reducción de aranceles en un treinta por ciento para el incumplimiento del plazo de inscripción, que consiguientemente debe entenderse aplicable para el caso de extensión de la calificación negativa.

2. La Resolución del Ilustre Colegio de Registradores citada, que enumera y transcribe la relación de hechos y argumentaciones de la parte reclamante y del informe de la Sra. Registradora cuya minuta se impugna declara en el punto "tercero" de los fundamentos de derecho, entre otras cosas:

«… Con fecha 21 de noviembre de 2012 se reintegra el documento para su despacho en unión de escritura subsanatoria relativa a los defectos de la nota de calificación no recurridos así como al recurrido confirmado por la DGRN.

Con fecha 11 de diciembre de 2012, y dentro de los quince días hábiles del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se acuerda la devolución al notario presentante del documento por falta de subsanación de parte de los defectos calificados con fecha 03/07/2012, dándose de lado la correspondiente incidencia y nota marginal a las 11:53 horas y sin prórroga alguna (al no resultar ninguno de los defectos distintos de las notificaciones en la anterior calificación), notificándose dicha calificación de 11/12/2012 al notario presentante por Fax con fecha 18/12/2012, y dentro de los días hábiles previsto por la legislación sobre procedimiento administrativo, habiendo puesto de manifiesto verbalmente la devolución por falta de subsanación de defectos al represente de la sociedad ahora recurrente…

Lo anterior lo transcribe la Resolución del informe de la Sra. Registradora.

3. Discrepa el suscribiente de la confusión a que puede inducir la redacción del texto transcrito de la Resolución, resultando no fácil deducir del texto la posibilidad de que se haya emitido una calificación registral fuera del plazo señalado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, o cuando menos, comunicado oficialmente la existencia de tal calificación:

Los hechos reales a que se refiere el texto que se ha transcrito son los siguientes, y todos ellos resultan indubitados de las pruebas aportadas por esta parte en su reclamación, y reconocidos, al menos implícitamente, por la Sra. Registradora en su informe, y por la propia resolución que se recurre:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad la escritura número 2.139 del protocolo del Notario Sr. Arana el día 21 de noviembre de 2012, causando asiento de presentación de tal día.

b) Se acompaña a la escritura presentada la número 824 del Protocolo del mismo Notario, ya que aquella se subsanaban los defectos alegados para la inscripción de aquella.

c) Se califica negativamente en orden a su inscripción la escritura presentada bajo el número 2.139 de protocolo, y con ello resulta no inscrita la escritura número 824 de Protocolo. La calificación negativa, que se aportó en su día, aparece fechada el 11 de diciembre de 2012, pero no se comunica por fax hasta el 18 de diciembre de 2011, habiendo transcurrido más de los quince días prevenidos en la legislación hipotecaria.

d) Con lo anterior estima esta parte aclarado lo, a su juicio incorrectamente, expresado en la Resolución que se recurre, y que lo expuesto no constituye más que una expresión rigurosa y correcta de los hechos ocurridos, sin constituir ninguna interpretación restrictiva o extensiva de los mismos, y que determina la debida aplicación del precepto hipotecario alegado».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Dolores Cuenca Carrasco, Registradora de la Propiedad de Vitoria-Gasteiz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2013, la Registradora reitera lo establecido en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, al volver a indicar las vicisitudes del documento, de donde resultan no darse los presupuestos contenidos en el artículo 18.4 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 26 de octubre de 2009 y 16 de marzo de 2010.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si procede la reducción de honorarios del treinta por ciento prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria por inscripción fuera de plazo.

Segundo. Reducción de honorarios del 30 por ciento prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Como claramente señala la resolución recurrida en materia arancelaria se impone una interpretación restrictiva de las bonificaciones y reducciones, que por su carácter excepcional, solo pueden admitirse cuando estén expresamente contempladas.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que «el plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el Registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

La inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los Registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los Registradores».

Por otro lado, hay que tener en cuenta el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece que «1. Se notificarán a los interesados las resoluciones y actos administrativos que afecten a sus derechos e intereses, en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el

texto íntegro de la resolución, con indicación de si es o no definitivo en la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, órgano ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente.

3. Las notificaciones que conteniendo el texto íntegro del acto omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación o resolución, o interponga cualquier recurso que proceda.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, y a los solos efectos de entender cumplida la obligación de notificar dentro del plazo máximo de duración de los procedimientos, será suficiente la notificación que contenga cuando menos el texto íntegro de la resolución, así como el intento de notificación debidamente acreditado».

Del expediente resultan los siguientes datos aceptados por ambas partes:

Con fecha 21 de noviembre de 2012 se reintegra el documento para su despacho junto con escritura subsanatoria de los defectos alegados, causando asiento de presentación.

La calificación negativa es de fecha 11 de diciembre de 2012, habiéndose comunicado por fax el 18 de diciembre de 2012.

El recurrente considera que han transcurrido más de los quince días prevenidos en la legislación hipotecaria. Sin embargo, como señala la Registradora en su informe y resulta de la resolución recurrida la calificación negativa de fecha 11 de diciembre de 2012 se produce dentro de los quince días hábiles previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, siendo la notificación de fecha posterior –18 de diciembre de 2012– pero producida dentro de los 10 días hábiles previsto en el artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, siendo correcta la actuación de la Registradora.

Además la inscripción se realiza dentro de la vigencia de un nuevo asiento de presentación el 38 del Diario 51, al haberse cancelado por caducidad el anterior (1.584 del Diario 49) y por tanto, dentro de los 15 días contados desde la fecha del nuevo asiento de presentación como señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin que sea posible en ningún caso la reducción de honorarios del 30% solicitada.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Jardines de Uleta, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Manzanares.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/AA 141 y 2013/AA 165, giradas por el Registro de la Propiedad de Manzanares**,** por importe de 111,81 euros y 237,41 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Eulalia Martínez Martino, Registradora de la Propiedad de Manzanares, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de

«Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Eulalia Martínez Martino, Registradora de la Propiedad de Manzanares, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013, la Registradora señala que no resulta aplicable la disposición adicional segunda a las minutas impugnadas, se consideren o no incardinadas en un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación.

Se practican, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

En el caso de las fincas inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» esta última es la única operación que comprende la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 20 de febrero de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios».

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días muy cercanos –18 y 20 de febrero, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/H 448 girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina**,** por importe de 98,87 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de

acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013, el Registrador efectúa sus alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de febrero de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 18 de febrero de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y,

por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de Banca Cívica, S.A. a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento" y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1045 girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría**,** por importe de 747,76 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su exposición de motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de agosto de 2013, la Registradora reitera los argumentos expuestos en el informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, cuya copia adjunta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: No resulta del expediente la fecha de la inscripción, pero debe ser simultánea o cercana, porque se recoge todo en una misma factura correspondiente a un solo asiento, el 1179 del Diario 176. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 8 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», con lo que se realiza una sola inscripción, la que se acaba de denominar como segunda.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anó-

nimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

En el caso de la finca que ya aparecía inscrita a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», evidentemente solo se practica una inscripción.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,

conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.», a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.», a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Carmona.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/

borrador 2013/A 508, girada por el Registro de la Propiedad de Carmona**,** por importe de 1.238,30 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Ridruejo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Carmona, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su exposición de motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.», al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», y «Buildingcenter, S.A.U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Carmona, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de julio de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: no resulta del expediente la fecha de la inscripción, pero debe ser simultánea o cercana, porque se recoge todo en una misma factura

correspondiente a un solo asiento, el 495 del Diario 101. En tal inscripción se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», con lo que se realizan también dos inscripciones; pero, como es lógico, omitiendo en la primera lo referente a la Caja de Ahorros.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.», a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.», a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron, presumiblemente, el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.», a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.», y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Aragón, núm. 424 de Barcelona, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 22.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Aragón, núm. 424, de Barce-

lona, impugna la factura 274/2013, por un importe de 2.650,73 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 22.

En dicho escrito manifiesta que la escritura presentada tenía por objeto la modificación de estatutos de la propiedad horizontal (ya inscritos originariamente), consistente en añadir una nueva «regla particular», regla letra *e),* a fin de prohibir destinar las viviendas del inmueble a la actividad de uso turístico («viviendas de uso turístico»), hospedaje y/u hostelería.

Impugna la minuta correspondiente en cuanto a la inscripción de la modificación de estatutos de la propiedad horizontal, por cuanto, tal operación, no devenga derecho de cobro ninguno.

En efecto, la señora Registradora aplica, para la citada operación, el número 2.7 del arancel, lo que impugna por considerar incorrecto, al ir en contra de lo dispuesto en la norma novena del anexo II del Real Decreto 1427/1989, en su última redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en vigor desde el día 18 de noviembre de 2011, a cuyo tenor: «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel, no devengaran derecho de cobro ninguno».

La inscripción de la modificación de los estatutos inicialmente inscritos, no tiene derechos señalado en el arancel, de modo que no devengarán derecho de cobro alguno.

Subsidiariamente, para el caso que resulte desestimado el anterior motivo, manifiesta el recurrente error en la determinación de la base aplicable. En este sentido, entiende que, conforme a lo dispuesto en la norma primera, apartado 2 del anexo II del arancel, por «valor registral de la finca», hay que entender el que consta y resulta del propio Registro de la Propiedad. Tal valor sería el del suelo y el de la obra nueva.

A juicio del recurrente la Registradora yerra al prescindir del referido orden de prelación, ignorando la base del «valor registral» que consta con anterioridad y, por ende, de previa y preferente aplicación, para a pasar a tomar como base el siguiente valor, cual es, el «valor proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación».

La Registradora toma el valor comprobado fiscalmente de un piso del citado edificio, esto es, de la finca 44.919, que tiene un coeficiente de 1,58% en la total propiedad horizontal y que fue inscrito en fecha 15 de marzo de 2011 y cuyo valor fue de 300.000 euros, valor que, proporcionalmente, traslada al 100% del edificio, arrojando la exorbitante suma de 18.987.341,77 euros, como base para aplicar el arancel.

El valor de la base en ningún caso sería del 100% del edificio al afectar la modificación estatuaria únicamente a las viviendas.

Subsidiariamente, para el caso de estimarse procedente del cobro de derechos, solicita la aplicación de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en la Resolución de fecha 24 de mayo de 2010, en cuyo fundamento de derecho segundo se aplica, a una modificación de estatutos de propiedad horizontal, el número 2.7 del arancel y sobre la base de la suma de valores de los elementos a los que la modificación afecte (viviendas).

II

Doña Mónica Aurelia Santos Lloro, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 22, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que las cuestiones que se plantean en el presente recurso de honorarios son fundamentalmente dos:

– La primera determinar si la inscripción practicada que dio origen a la minuta impugnada genera honorarios registrales.

– La segunda consistente en precisar cuál debería ser la base para la aplicación del arancel.

Respecto de la primera cuestión suscitada, el recurrente parte de un planteamiento erróneo porque la operación practicada está plenamente prevista en el número 2 del arancel, cuando hace referencia a los honorarios que genera el asiento de inscripción; porque esa es la operación practicada y no otra, un asiento de inscripción de modificación de estatutos. La norma a la que hace referencia el recurrente se refiere a operaciones no previstas en el arancel, es decir, a aquellas que no consistan en asientos de presentación, de inscripción, de cancelación, de anotación de nota marginal o de certificación. El hecho de que el arancel no prevea ninguna bonificación para el sustento especial de modificación de estatutos ya inscritos, lleva a una conclusión contraria a la sostenida por el recurrente, por cuanto ante la falta de previsión de bonificación, el asiento de inscripción será minutable sin reducción alguna y así es como lo ha interpretado la Junta del Colegio de Registradores en Resolución de 28 de febrero de 2012. Pese a ello en la factura impugnada se tuvo en cuenta dicha bonificación del número 2.7 del arancel y así se hizo constar en la misma.

Respecto a la cuestión relativa a la determinación de la base, deben hacerse varias precisiones:

– En la valoración del inmueble se ha tenido en cuenta el criterio de prelación establecido en las normas de valoración señaladas en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

– La Registradora no puede considerar como valor fiscalmente comprobado el valor catastral según resulta de Resolución de la Junta de 11 de junio de 2006.

– En el documento presentado a inscripción no consta valor señalado por los otorgantes.

– Ante la falta de valor fiscalmente comprobado y de valor consignado en el documento se ha recurrido en la valoración a un dato objetivo que consta documentado en el Registro.

– A tal efecto se tomó el valor de una de las fincas integrantes del régimen de propiedad horizontal, en concreto la finca registral número 44.919, y la valoración, no fiscal sino personal, que le dieron sus otorgantes en escritura otorgada en Barcelona el día 14 de febrero de 2011. Dicha finca fue valorada en 300000 euros con un resultado de 3.171,25 euros/m^2.

No pareciendo, además, un valor desmesurado en relación con una finca de 94,6 m^2 por razón de la ciudad y calle de situación.

– En el presente caso se tomó la valoración de una herencia por ser estas habitualmente bastante inferiores a las que se declaran en las escrituras de compraventa o en las tasaciones periciales para la concesión de hipotecas.

– Tomando como referencia dicho valor en relación con el coeficiente de dicha finca registral integrante de la propiedad horizontal, se obtuvo por una sencilla regla de tres el valor del total del inmueble. Sobre dicho valor se aplicó el arancel número 2.7, que implica la reducción del treinta por ciento previsto en el número 2 del anexo del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, a la que se sumó la reducción del cinco por ciento que preceptivamente estableció el Real Decreto-ley 8/1010, de 20 de mayo.

Señala el recurrente que ante la falta de valoración de la finca en el documento presentado a inscripción, debemos remitirnos al valor del suelo y de la obra cuando se inscribió esta, es decir, hace cuarenta y cinco años. A este respecto, no hay ningún argumento jurídico que justifique que la valoración deba referirse a un momento distinto de aquel en que se realiza la inscripción.

Considera el recurrente que deben excluirse de la valoración de la finca, el valor relativo a los coeficientes afectantes a los garajes, locales comerciales y tiendas puesto que lo que se modifica en los estatutos solo afecta a las viviendas. Ello sería así si se hubiese previsto en la propiedad horizontal una subcomunidad con estatutos propios para cada una de estas categorías, pero al no darse esa situación registral, lo cierto es que la inscripción de modificación de estatutos se ha practicado en el folio de la finca matriz del total del inmueble y los estatutos que se han modificado son los únicos existentes y hacen referencia a todo el conjunto del edificio. Precisamente por esta razón y como no podría ser de otro modo dada la regulación de la materia, en la certificación del acuerdo de comunidad que aprueba la modificación se tuvo en cuenta a efectos de calcular el quórum necesario el coeficiente de los garajes y locales. Y, asimismo, la comunicación del acuerdo se practicó a todos los propietarios del inmueble no asistentes y se comprobó registralmente y respecto de todos los propietarios, sin excepción, que no hubiera habido transmisiones posteriores al acuerdo; a tal efecto, se hicieron sesenta y dos comprobaciones en los libros del Registro, correspondientes a cada uno de los elementos independientes que integran la propiedad horizontal.

Debe tenerse en cuenta que se trata de una división horizontal integrada por sesenta y dos entidades entre las cuales hay un local garaje (integrado por 19 plazas de aparcamiento), seis locales de negocio y cincuenta y cinco viviendas. El total inmueble tiene una superficie total construida de 6.872,44 m^2, construida sobre su solar de emplazamiento de 647,87 m^2.

De los importes de tasación recogidos en las escrituras de préstamo o crédito hipotecario, como dato económico que consta en los libros del registro, de todas las entidades destinadas a vivienda que componen el total del inmueble durante el periodo 2001 a 2013, resulta un valor medio de metro cuadrado de vivienda de 4.930,64 euros.

Respecto de la entidad número uno destinada a garaje, compuesta de 19 plazas de aparcamiento, según los antecedentes registrales la última plaza de aparcamiento transmitida, a título de compraventa, en el año 2010, se declaró como precio la cantidad de 24.000,00 euros.

Con relación a lo seis locales comerciales y según los antecedentes registrales el ultimo local comercial transmitido, a título de compraventa, en el año 1999, se declaró como precio la cantidad de 87.747,77 euros. Es decir, el valor del metro cuadrado del local comercial era de 1.096,85 euros en el año 1999.

No obstante, admite que en la valoración se cometió el error de valorar los garajes y locales comerciales a precio de metro cuadrado de vivienda cuando deberían haberse valorado por referencia al valor de una plaza de aparcamiento, y de un local comercial del mismo inmueble. A pesar de dicha circunstancia la repercusión del error en el valor del total edificio es pequeña, al representar el garaje solo un coeficiente del 2,60 por ciento del valor total del valor del inmueble, y los locales comerciales representar un coeficiente del 9,70 por ciento del valor total del inmueble, por lo que aun excluyendo la sobrevaloración que le correspondería a la entidad número uno destinada a garaje (37.670,88 euros) de la base total, y la sobrevaloración (en este caso teórica atendiendo que el valor aplicado es del año 1999) que le correspondería a los locales comerciales (1.341.093,71 euros) de la base total, esta seguiría siendo una base (17.518.577,18 euros) superior a la máxima, a partir de la cual el arancel 2.7 se mantiene igual ya que excediendo de la cantidad de 15.471.995,00 euros de base, el importe del arancel 2.7 no puede sobrepasar el tope máximo de 2.181,67 euros, cantidad fijada como límite, razón por la cual el error no ha tenido repercusión en la cantidad finalmente calculada y minutada.

Para concluir, indica que sí se ha aplicado la reducción del cinco por ciento previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, así como la reducción del treinta por ciento que implícitamente lleva el arancel 2.7.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 24 de abril de 2013 y entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de abril de 2013.

En dicho escrito el recurrente formula las siguientes alegaciones:

Primero. En cuanto a la base (valor) para aplicar el arancel.

En relación a la cuestión relativa a la determinación de la base de la minuta de la Registradora, manifiesta lo siguiente:

1) Que la señora Registradora, contrariamente a lo que manifiesta, no ha tenido en cuenta el criterio de prelación establecido en las normas de valoración establecidas en la norma primera del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, a cuyo tenor:

En este sentido, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado señala en diversas Resoluciones (de 14 de junio y 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, entre otras) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad.

Y, siguiendo el orden de prelación establecido en la norma primera, apartado 2, es de ver como antes del criterio aplicado por la Registradora, esto es, «el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación», existe otro criterio previo y prioritario, cual es «el valor registral de la finca o derecho» y por ende, de preferente aplicación.

Así pues, si debe tomarse como base el valor del suelo y de la obra nueva (como indican las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado), el «valor registral de la finca o derecho» no es otro que el que consta en el Registro de la Propiedad, para esa «finca» (obra nueva y suelo). De modo que debe acudirse al valor que consta en el propio Registro en la inscripción de la declaración de la obra nueva (en cuanto a la edificación) y a la inscripción de la adquisición del solar por parte de la promotora, acompañados respectivamente como documentos número 3 y número 4 al Recurso de Impugnación presentado en fecha 9 de marzo de 2013.

Es más, si –en el propio registro– ya consta el valor de la «concreta finca», el recurrente no acierta a entender que haya de acudirse al valor de «otra finca distinta». De modo que no existe laguna que colmar (vacío normativo), en orden a la valoración de la finca, porque –como señala– en el Registro consta el valor (valor registral) de la finca en cuestión, no debiéndose, pues, acudir a tomar el valor de «otra diferente». Salvo, claro está, que se actúe movido por el ánimo de obtener la máxima minutación posible.

Por tanto, entiende que la señora Registradora yerra cuando dice «no hay ningún argumento jurídico» que justifique la aplicación del antedicho criterio. El cual, además, es preferente al aplicado por ella.

Por consiguiente, la aplicación de cualquier otra base valorativa vulneraría el orden de prelación establecido por la norma, lo cual dejaría a la decisión unilateral y arbitraria de la Registradora la elección de la base de cálculo de su minuta, según su conveniencia.

2) Asimismo, a su juicio, yerra la señora Registradora cuando se refiere en su informe el «valor catastral» (?), puesto que, salvo error, la parte recurrente jamás se ha referido al citado valor en ninguno de sus argumentos ni motivos de impugnación de la minuta. Sino, exclusivamente, al «valor registral de la finca».

3) *A fortiori,* en cuanto al valor tomado por la Registradora, de una finca integrante de la misma propiedad horizontal, derivado de una herencia y aun sin poder haber conocido

más datos de la misma al habérseles privado –a sabiendas– del citado documento acompañado por la señora Registradora a su informe originario, podría objetar lo siguiente:

Dice la Registradora haber tomado el valor de una herencia, porque suele ser inferior, pero ello no es cierto por los motivos que recoge en sus alegaciones y que obran en el expediente.

4) Entiende la Registradora que la valoración a tomar como base de su minuta debe referirse al tiempo en que se realiza la inscripción, remitiéndose para ello al artículo 602 del Reglamento Hipotecario, que establece qué debe entenderse por valor de transmisión en caso de finca gravada con hipoteca. Pues bien a ello objeta:

4.1. Que el citado artículo 602 del Reglamento Hipotecario se refiere al valor de transmisión de finca (aunque hipotecada), de modo que no guarda ninguna semejanza, ni identidad de razón con la operación recogida en la minuta impugnada, de manera que no cabe en absoluto, la aplicación analógica que pretende la recurrida. Puesto que en el caso presente, no se está transmitiendo ninguna finca, ni existe siquiera una operación especulativa sino que se trata de una mera modificación de estatutos de una propiedad horizontal.

4.2. Pretender forzar la aplicación analógica del artículo 602 del Reglamento Hipotecario constituye un fraude de ley, pues con ello se busca –a todas luces– evitar la aplicación de la base de minutación establecida (por orden de prelación) en la norma primera apartado 2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, cual es «el valor registral de la finca o derecho».

4.3. Que el valor a tomar como base de minutación no tiene por qué ser el actual de la finca, ni el del momento en que se practique la inscripción, habida cuento que, por ejemplo, en caso de documentos que contengan valores fiscalmente comprobados o consignados por las partes (que no es el caso presente) presentados a inscripción hasta los diez años de su otorgamiento, el arancel se aplicara sobre el valor declarado en el propio documento, sin corrupción alguna (anexo II, normas primeras, apt. 3 del Real Decreto 1427/1989). Este argumento refuta el esgrimido por la Registradora.

Segundo. La inscripción no genera honorarios.

La modificación de estatutos de una propiedad horizontal, con posterioridad a la inscripción del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, no viene contemplada en el arancel, de modo que conforme a la norma novena del anexo II, no puede devengar derecho de cobro ninguno.

En este sentido; la Registradora se refiere al número 2 del arancel para fundar la minutación de modificación –posterior– de estatutos de la propiedad horizontal, consistente en la inscripción de una sola regla especial, cual es la prohibición de destinar las viviendas a la actividad de viviendas de uso turístico y hospedaje.

Entiendes que tal inscripción no es ni de finca ni de derecho, de modo que no puede ser encuadrada en el número 2.

Subsidiariamente, de ser objeto de minutación, lo habría de ser por el número 2.7 del arancel, que se refiere al establecimiento de (todos) los estatutos con posterioridad a la inscripción del título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, con base en el principio de «quien puede lo más, puede lo menos», por cuanto sin posterioridad se pueden inscribir todos los estatutos aplicando la reducción del 70% con mayor motivo se ha de poder –en tales condiciones– la inscripción de una única regla especial del referido régimen.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Aragón, núm. 424, de Barcelona, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2013.

En dicho escrito el recurrente da por íntegramente reproducidas todas las alegaciones contenidas tanto en escrito de impugnación de fecha 9 de marzo de 2013, como en el escrito evacuando el trámite de alegaciones de fecha 24 de abril de 2013, así como los documentos que fueron acompañados con cada uno de aquellos.

Únicamente añade que procede, en todo caso, aplicar el número 2.7 del arancel, tal y como ya fue recogido por esta Dirección General, en su Resolución de fecha 24 de mayo de 2010, al decir en su fundamento de Derecho segundo, párrafo 2.º:

«Los estatutos integran el titulo constitutivo de la propiedad horizontal *(cfr.* Art. 5 Ley de Propiedad Horizontal) y por lo tanto, su establecimiento con posterioridad a la inscripción o su modificación suponen una modificación del título de la propiedad horizontal, pero no toda modificación de la propiedad horizontal se minuta conforme al 2.1 del arancel. En concreto, la que tiene lugar en este caso se minuta según el 2.7 del arancel que dispone:

En cuanto a la base, al afectar la modificación a la propiedad horizontal en su conjunto y no a elementos concretos, se debe tomar como base el valor de la PH en su conjunto.»

Cuando la modificación de los estatutos afecta solo a elementos concretos, como sucede en el presente caso que únicamente afecta a las viviendas, (no a los locales comerciales ni a las plazas de garaje), no se toma el valor de la propiedad horizontal en su conjunto, sino exclusivamente el de los concretos elementos (privativos) a los que afecte aquella.

También señala que la modificación del título solo afecta a las viviendas, no al garaje, ni a los locales comerciales, ni a las tiendas. Por tanto, no al 100% del edificio.

A este respecto, solo añade que cuando la señora Registradora y la Junta de Gobierno entienden que la modificación afecta a todo el edificio en su conjunto, porque no existe, por ejemplo, una subcomunidad del garaje, lo cierto es que cabe objetar que, aun cuando dicha subcomunidad existiera, seguiría manteniendo un coeficiente de participación en la propiedad horizontal del total del edificio, con lo cual, nada cambiaria. Quedando sin base alguna el referido argumento aducido de adverso. Esto es, la norma especial añadida (modificación) únicamente afecta a las viviendas, mas no a los locales comerciales ni a las plazas de garaje (aunque se hallasen constituidas en subcomunidad).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Mónica Aurelia Santos Lloro, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 5 de agosto de 2013, la Registradora manifiesta que mantiene las alegaciones contenidas en el informe del recurso y añade que la modificación afecta a todo el edificio, sin excluir los locales y garajes al no existir una subcomunidad, tal y como permiten los artículos 553.48 y 553.51 del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

Asimismo, se remite a lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de agosto de 2012.

Por último, aun cuando se excluyeran de la base el valor de los locales y garajes el resultado de la minutación sería el mismo, pues siendo la base 15.471.995 euros, el importe del arancel no puede sobrepasar el tope máximo de 2.181,673939 euros.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 5, 9 y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el artículo 8.4.2.º de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 2001, 30 de enero de 2002, 29 de mayo de 2003, 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009 y 22 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar el modo de minutar una modificación de estatutos de propiedad horizontal consistente en la introducción de una nueva regla particular, regla letra *e)*.

El contenido de dicha modificación es como sigue *e)* Queda prohibido cambiar el destino de las viviendas del inmueble a la actividad de uso turístico («viviendas de uso turístico»), hospedaje y/o hostelería.

Segundo. Modificación estatutos de propiedad horizontal consistente en introducción de una nueva regla particular.

En cuanto al modo de minutar dicha modificación se discute si se minuta por el número 2.1 del arancel, que es lo que sostienen la Registradora y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en la Resolución ahora recurrida, por tratarse de una modificación de la propiedad hori-

zontal en su conjunto o, como sostiene el recurrente, por el número 2.7 del arancel.

Los estatutos integran el título constitutivo de la propiedad horizontal *(cfr.* art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal) y por lo tanto, su establecimiento con posterioridad a la inscripción o su modificación, suponen una modificación del título de la propiedad horizontal.

En la minuta girada por la Registradora se aplica el número 2.7 del arancel sobre una base del total valor de la propiedad horizontal. El número 2.7 del arancel dispone:

«En la inscripción del régimen de propiedad horizontal o de cualquier otro sistema de comunidad, no constituirá concepto minutable la existencia de estatutos o reglas especiales que configuren dicho régimen.

No obstante, cuando los estatutos o reglas especiales del régimen de propiedad horizontal o de comunidad se establecieren con posterioridad a la inscripción del título constitutivo de dicho régimen, se percibirán los derechos del número 2 de este arancel, reducidos en un 70% de su importe y sobre la base de la suma de los valores de los elementos a que la modificación afecte.»

Es criterio reiterado de este Centro Directivo como resulta de las Resoluciones de 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009 y 22 de agosto de 2012 que la modificación de estatutos operada con posterioridad supone una modificación del título constitutivo por lo que nos encontramos ante un supuesto distinto del contemplado en el número 2.7 del arancel, siendo de aplicación el número 2.1.

Así la Resolución de 22 de agosto de 2012 señala expresamente:

«Por el contrario, no hay duda de que tal acuerdo supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, en concreto en un elemento común y estatutos (art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Esta modificación se refleja en el folio de la finca matriz y se minuta conforme al número 2.1 del arancel sobre la base del valor declarado de la propiedad horizontal, según tiene declarado esta Dirección General en Resolución de 23 de julio de 2003.

No es aplicable el número 2.7 del arancel por referirse a otro supuesto distinto, el establecimiento de estatutos o reglas de comunidad con posterioridad a la inscripción del título constitutivo del régimen. El número 2.7 del arancel exceptúa de su cobro los estatutos cuando su inscripción es simultánea a la del régimen de propiedad horizontal, porque están configurando dicho régimen especial que se inscribe, y se considera que es una consecuencia lógica, aunque no necesaria, de dicho régimen. Partiendo de esta premisa conviene equiparar al supuesto de constitución de una propiedad horizontal todos aquellos en que se hace una modificación del título constitutivo, de manera que afecte a la totalidad del mismo, como ocurre en el caso objeto del presente recurso.

En cuanto a la rectificación de la propiedad horizontal y, en concreto, en elementos comunes y estatutos, su minutación es correcta por cuanto se pro-

duce una modificación de la propiedad en su conjunto. Esta rectificación se minuta conforme al artículo 2.1 del arancel sobre la base de del valor declarado de la propiedad horizontal.

En primer lugar es pertinente reseñar que los estatutos de una propiedad horizontal son inscribibles conforme al artículo 8.4.º2.º de la Ley Hipotecaria.

Por otro lado, el establecimiento de Estatutos es potestativo; pero tal carácter no solo no impide su inscripción en el Registro de la Propiedad, sino que, por el contrario, su no inscripción implica que no surtirán efectos respecto de tercero. Así el artículo 5. Párrafo tercero de la Ley 49/ 1960, de 21 de julio, establece: "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad". El hecho de no haberse establecido estatutos en un régimen de propiedad horizontal, implica, simplemente, que se aplicarán las normas legales contenidas en el artículo 396 del Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal.

Reglas potestativas e inscribibles son los estatutos. Reglas potestativas y no inscribibles son las denominadas por el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal, "normas de régimen interior".

Los estatutos de una propiedad horizontal aunque de carácter potestativo –como ha quedado expuesto–, son inscribibles –como también queda dicho–; y esa inscripción de los estatutos es tratado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Son tres los supuestos, dos especiales y uno general.

Las dos normas especiales son las contenidas en el número 2.7:

– Sí se inscriben los estatutos de un régimen de propiedad horizontal o de cualquier otro sistema de comunidad, la inscripción de los estatutos no constituirá concepto inmutable.

– Si los estatutos se establecen, y se inscriben, con posterioridad a la inscripción del título constitutivo de dicho régimen, se percibirán los derechos del número 2, reducidos en un 70% de su importe y sobre la base de la suma de los valores de los elementos a que la modificación afecte.

Si no concurren los presupuestos de hecho señalados, se aplicaría la norma general, esto es el número 2.1 del arancel. Según resulta del propio enunciado del precepto: "Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: '... y por el artículo 589 párrafo primero del Reglamento Hipotecario': 'Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en sus libros...'

En el supuesto de hecho presente, la modificación de los Estatutos se ha inscrito, en virtud de una escritura cuyo único contenido era tal modificación. Y se ha practicado, en consecuencia, una inscripción cuyo único contenido ha

sido tal modificación de los estatutos. Por fin, le es aplicable la regla general del número 2.1, al no ser ninguno de los supuestos que regula el número 2.7: no se inscriben juntamente con la propiedad horizontal; ni se establecen los estatutos con posterioridad a la inscripción del título constitutivo, sino que se modifican los ya inscritos.

La diferencia entre una modificación del contenido potestativo y del contenido necesario del título constitutivo de una propiedad horizontal para aplicar el número 2.7 del arancel, no resulta congruente con lo expuesto. Si los estatutos son en todo caso potestativos, su contenido es todo potestativo. Y sus modificaciones son todas sobre un contenido potestativo.

No existe en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, una distinción sobre el contenido potestativo o necesario del título constitutivo. Lo que recoge son supuestos especiales (número 2.7), que restringen las reglas generales del número 2.1. Pero únicamente cuando se den los presupuestos que prevé el propio número 2.1.»

En conclusión en el caso presente el número aplicable es el 2.1 del arancel.

En cuanto a la base aplicable, al afectar la modificación a la propiedad horizontal en su conjunto y no a elementos concretos, se debe tomar como base el valor de la propiedad horizontal en su conjunto y no como pretende el recurrente el valor de las viviendas.

La escritura pública objeto de inscripción, que lleva por título modificación de estatutos, se inscribe en el Registro en el folio abierto a la finca matriz en donde constan inscritos la obra nueva, la propiedad horizontal y los estatutos.

Hay que tener en cuenta que la norma primera del anexo II del arancel dispone que: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Esta norma señala un orden de prelación, de modo que como acertadamente señala la Resolución ahora recurrida la actuación de la Registradora ha sido correcta al tomar el valor de una de las fincas integrantes del régimen para calcular el valor total del inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal, es decir al acudir a un dato objetivo que consta documentado, a falta de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el título. De cualquier modo resulta de aplicación el tope máximo arancelario de 2.181,67 euros, establecido en el párrafo segundo del número 2 del arancel, introducido por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (corrección

de errores en «BOE» de 28 de junio de 2000), esta Dirección General ha señalado en diversas Resoluciones, entre ellas la de 5 de mayo de 2001, que de una interpretación literal, lógica y sistemática del precepto, resulta su aplicación por cada asiento en finca o derecho, sin que pueda extenderse al resto de números del anexo I del arancel que devengarán las cantidades correspondientes en cada caso, con independencia de las derivadas del número 2. En la minuta recurrida la Registradora había procedido correctamente pues se había respetado este tope.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don .... en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Aragón, núm. 424, de Barcelona, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 1166, girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona**,** por importe de 4.470,78 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Rico Díaz, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se

aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios. S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Rico Díaz, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de agosto de 2013, el Registrador reitera que existen dos transmisiones susceptibles de cobro, la primera que se ha minutado de acuerdo con el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y la posterior transmisión que debe considerarse como ordinaria puesto que estas sociedades no tiene el carácter de entidad financiera y no son por tanto beneficiarias de su régimen jurídico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», presumiblemente por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo la obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y

exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo, 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de mayo de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 485, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 7**,** por importe de 1.899,81 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Carmen López López, Registradora de la Propiedad de Granada núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con »Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María del Carmen López López, Registradora de la Propiedad de Granada núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de agosto de 2013, la Registradora manifiesta que no admite la interpretación que el recurrente hace de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, pues como dice el Colegio de Registradores en su Resolución "el régimen derivado de dicha disposición adicional debe aplicarse restrictivamente como toda bonificación arancelaria" y solicita que se desestime el recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 20 de marzo de 2013, Asiento 1589 del Diario 33. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de marzo de 2013, Asiento 1654 del Diario 33. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron, en días muy cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la recti-

ficación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Daimiel.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/D 512, girada por el Registro de la Propiedad de Daimiel**,** por importe de 1.624,14 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán nece-

sariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Daimiel, remitió el preceptivo informe de fecha 1 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Daimiel, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2013, la Registradora efectúa alegaciones y solicita que se desestime el recurso y se confirme la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Por, fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

En los historiales de las fincas en los que puede leerse, al ser fotocopias parciales de los libros de inscripciones, las distintas entidades adquirieron las fincas por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de diversas entidades de crédito a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo la obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 203–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de noviembre de 2013 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 1348, girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona**,** por importe de 4.568,81 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Rico Díaz, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.” y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Rico Díaz, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona en el momento de expedición de la minuta y actualmente Registrador de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de agosto de 2013, el Registrador reitera que existen dos transmisiones susceptibles de cobro, la primera que se ha minutado de acuerdo con el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y la posterior transmisión que debe considerarse como ordinaria puesto que estas sociedades no tiene el carácter de entidad financiera y no son por tanto beneficiarias de su régimen jurídico.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», presumiblemente por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo la obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de noviembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de diciembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña ....., en representación de «2BMFG Arquitectes, S.L.P.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona.

HECHOS

I

Con fecha 25 de octubre de 2012 se remitió por correo administrativo el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «2BMFG Arquitectes, S.L.P.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona, según factura número B/32564320 de fecha 20 de septiembre de 2012, con ocasión del despacho de una escritura de fusión por absorción de determinadas entidades, entre las que se encuentra la que interpone el recurso, minuta que por fotocopia se acompaña.

En el expediente constan incorporados sucesivamente:

1. Escrito de fecha 25 de octubre de 2012, por el que la recurrente impugna la factura en cuanto a los siguientes extremos: falta de consignación en la factura de la base aplicada, lo que, en algún caso, además, impide saber si es correcta o no la cantidad expresada por honorarios (así ocurre con el concepto extinción/cancelación, núm. 19 del arancel); improcedencia de los honorarios resultantes por los conceptos de fusión/absorción, ampliación de capital/aportación y disolución/liquidación, teniendo en cuenta el importe del capital de las sociedades afectadas, que es, a juicio, de la recurrente la base a tomar en consideración para la aplicación de los números 5, 6 y 11 del arancel; improcedencia del concepto rectificación/modificación y del de acuerdo social/otros; injustificada aplicación de los números 21 a 24 por no expresar de qué notas, manifestaciones o certificaciones se trata.

2. Informe de la Directora del Servicio de Coordinación de Registros Mercantiles del Colegio de Registradores de fecha 12 de julio de 2013, con entrada el 20 de julio en el Ministerio de Justicia, en el que se entiende que el recurso debe ser desestimado por extemporáneo por cuanto la minuta impugnada consta recibida el 10 de octubre de 2012 y el recurso tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2012, transcurrido, por tanto, el plazo de 15 días hábiles establecido en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable por la remisión general establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil.

3. Informe del Registrador Mercantil de Barcelona don Guillermo Herrero Moro, de fecha 3 de diciembre de 2012, con entrada en el Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2013, junto con el informe del Colegio de Registradores, en el que, sin hacer mención alguna a la posible extemporaneidad del recurso, rectifica la minuta, dando la razón parcialmente a la recurrente, en cuanto a la inaplicabilidad del concepto de rectificación/modificación; reconoce errores en la aplicación del arancel en el concepto de extinción/liquidación y, en concreto, respecto de la cancelación de asientos, que debiera haber motivado honorarios superiores a los consignados en la minuta impugnada; suprime el núm. 20 del arancel en cuanto a acuerdo social/otros; y respecto del concepto notas/información registral, reduce a 19 las notas minutables por el núm. 21 *a),* suprime la aplicación del núm. 22 y reduce a 2 las seis aplicaciones del núm. 23 efectuadas en la factura que se impugna. En lo demás justifica la procedencia de la factura, particularmente en cuanto a la base sobre la que se aplican los números 5, 6, 11 y 19 del arancel.

4. Notificados a la recurrente los informes del Colegio de Registradores y del Registro Mercantil de Barcelona, en escrito de fecha 4 de septiembre de 2013, remitido por correo administrativo a esta Dirección General el mismo día, aquélla alega lo siguiente: que el recurso no es extemporáneo porque, aunque tuviera entrada en el Ministerio, al parecer, el día 31 de octubre de 2012, fue remitido por correo administrativo postal el día 25 de octubre de 2012, según consta en el expediente, dentro, por tanto, del plazo reglamentario para su interposición; que acepta las reducciones de la minuta señaladas por el Registrador

en su informe y se manifiesta en contra de que pudiera aplicarse alguna rectificación al alza por tratarse de una *reformatio in peius* no admitida en Derecho; y que mantiene su pretensión de que la base utilizada para la aplicación del arancel es incorrecta, porque la única base declarada es la de la cifra de capital de las respectivas sociedades, salvo comprobación fiscal que aquí no consta, y como se constata por la comunicación que, respecto de la ampliación de capital, hizo el Registrador Mercantil de Barcelona al Registro Mercantil Central para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo; Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre: Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 y 15 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de octubre de 2001, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 26 de marzo, 12 de junio y 19 de diciembre de 2012, 20, 26 y 27 de marzo y 31 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura pública por la que se formaliza la fusión por absorción de varias sociedades de capital, con ampliación de capital con prima de emisión en la sociedad absorbente.

Tercero. Motivos de impugnación.

En su último escrito la recurrente concreta el recurso a tres extremos: presentación del recurso en plazo; base declarada a tomar en consideración al aplicar los números 5, 6, 11 y 19 del arancel y modificaciones propuestas por el Registrador Mercantil.

Cuarto. Posible extemporaneidad del recurso.

Sobre la posible extemporaneidad del recurso, a la que hace referencia el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, ha de tenerse en cuenta, como indicó este Centro Directivo en su Resolución de 31 de enero de 2001 y ha confirmado en la Resolución de 31 de mayo de 2013, que los recursos posibles contra las minutas expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su arancel, por el Real Decreto 1.427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último Reglamento.

De acuerdo con tales normas, el plazo para interponer el recurso contra la minuta de honorarios será el de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega (regla 6.ª del Anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, dado que el arancel de los Registradores Mercantiles no establece regla alguna al respecto).

En este caso, constando remitido el recurso por correo administrativo postal el día 25 de octubre de 2013, ha de entenderse interpuesto dentro del plazo de quince días hábiles desde la notificación o entrega de la factura impugnada que tuvo lugar el 10 de octubre de 2013. No procede, por tanto, su desestimación por extemporaneidad.

Quinto. Base declarada a efectos de aplicación del arancel.

Cuestiona la recurrente la base tenida en cuenta para la aplicación del arancel por los conceptos de fusión/absorción (núm. 5 del arancel), ampliación de capital/aportación (núm. 5 y 6 el arancel) y disolución/liquidación (núm. 11 del arancel). Además, respecto del concepto extinción/cancelación, hace notar que, al no haberse consignado en la minuta, la base empleada le es imposible valorar si está o no ajustada al arancel.

Sostiene que la única base declarada en la escritura es la cifra de capital y ésa es la que debe tomarse como referencia para la aplicación del arancel, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional 3.ª de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de tasas y precios públicos, puesto que no consta que se haya realizado comprobación de valor alguna.

En su informe, el Registrador justifica los importes devengados por las diferentes operaciones registrales realizadas con ocasión de la inscripción de

la escritura de fusión por absorción de dos sociedades, que se extinguen, por otra preexistente, que aumenta su capital, con prima de emisión, concretándolas en sendas inscripciones de la fusión en la hoja registral de cada una de las tres sociedades afectadas, ampliación de capital con prima de emisión en la sociedad absorbente, disolución y extinción de las dos sociedades absorbidas. Respecto de las inscripciones de fusión, disolución y extinción, invocando la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ha tomado como base el valor del patrimonio neto expresamente consignado en la escritura para cada una de las sociedades absorbidas, y en cuanto a la ampliación de capital de la sociedad absorbente, siguiendo la misma doctrina, toma como base la cifra en que se amplía el capital para aplicar el núm. 6 del arancel y la suma del capital más la prima de emisión, para la aplicación del núm. 5 del mismo arancel.

Con carácter previo, es necesario indicar que la minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil adolece de falta formal en cuanto no se consigna expresamente el importe de la base sobre la que se aplican los números 5, 6, 11 y 19 del arancel, consignación exigida por la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, de medidas extraordinarias para la reducción del déficit público.

Por otra parte, debe señalarse que con ocasión de una fusión por absorción se practican diversas inscripciones: la del acuerdo de fusión, tanto en la hoja de la sociedad absorbente como en la de cada una de las sociedades absorbidas, sujeta al número 5 del arancel; la del acuerdo de ampliación de capital de la sociedad absorbente, cuando, como en este caso, se adopta dicho acuerdo con ocasión de la fusión, sujeta a los números 5 y 6 del arancel, como tuvieron ocasión de aclarar las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 20 de marzo de 2013; la disolución, en su caso, de cada una de las sociedades que se disuelve por la absorción, sujeta al número 11 del arancel (Resolución de 20 de octubre de 1999, confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003); y finalmente, la extinción de la sociedad y cancelación de asientos de la hoja registral de las sociedades extinguidas como consecuencia de la fusión, sujetas al número 19 del arancel (Resolución de 26 de marzo de 2012).

La recurrente concreta su disconformidad con la minuta en la base a tomar en consideración al aplicar el arancel y a este extremo debe concretarse la decisión del Centro Directivo.

En cuanto a la inscripción de la fusión (número 5 del arancel) y de la disolución y extinción de sociedades (números 11 y 19 del arancel, que remiten al número 5), este Centro Directivo ha resuelto en diversas ocasiones que la base a tomar en consideración es la cifra de capital, salvo que la del patrimonio neto fuera superior, ya que el número 5 del arancel establece que la escala arancelaria se aplica en cada caso sobre la «cuantía del derecho que se inscribe» y en estos casos esta cuantía o valor no puede ser otro que el del patrimonio neto de las sociedades absorbidas, que es el que se tiene en cuenta, en su caso, para fijar el tipo de canje. Así pues, respecto de la inscrip-

ción practicada en la hoja de cada una de las sociedades absorbidas se tomará como base el importe del respectivo patrimonio neto, salvo que el capital sea superior, y en la inscripción de la fusión en la sociedad absorbente, la suma de los patrimonios netos de las sociedades absorbidas.

Respecto de la inscripción del aumento de capital con prima de emisión, ha de tenerse en cuenta, al determinar la base sobre la que se aplican los números 5 y 6 del arancel, que, a diferencia de lo que dispone el número 5 («la cuantía del derecho que se inscribe»), el número 6 del arancel hace referencia expresamente al importe del capital aumentado o reducido.

Por tal motivo, este Centro Directivo, ha entendido (por todas, Resolución de 19 de diciembre de 2012 y Resolución de 20 de marzo de 2013) que el número 5 del arancel debe aplicarse en los casos de aumento de capital con prima de emisión sobre la suma del capital ampliado y la prima de emisión, si la hubiera, porque resulta claro que la «cuantía del derecho» viene dada por la cantidad a desembolsar, cantidad que resulta de sumar el capital ampliado y la prima de emisión cuando fuera exigible, como ocurre en este caso.

Este criterio no es contrario a lo establecido en la disposición adicional 3.ª de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de tasas y precios públicos, por cuanto las cifras tenidas en cuenta son las expresadas en la escritura o contenidas en los documentos aportados y aprobados por las sociedades otorgantes, por lo que han de ser consideradas «valor declarado».

No obstante, en relación con la cancelación de los asientos de las sociedades extinguidas por la absorción, debe recordarse que la Resolución de 26 de marzo de 2012, rectificando el criterio seguido por la Resolución de 24 de junio de 2009, declaró que en caso de extinción de una sociedad, no cabe aplicar el número 19 respecto de cada uno de los asientos existentes en la hoja registral, sino solamente respecto de los que aún estuvieran vigentes al practicar la inscripción de la extinción de la sociedad. En concreto, indica, se aplicará el número 5 una vez por la constitución de la sociedad, incluidas todas las modificaciones estatutarias, sobre la base del capital, o del patrimonio neto de la sociedad, si fuese superior, reduciendo a la mitad los honorarios resultantes, y otra, por cada asiento que permaneciera en vigor (p.ej., apoderamientos, administradores), por la mitad de los honorarios que correspondan al acto cuya inscripción se cancela. En la minuta impugnada, según el desglose efectuado por el registrador mercantil en su informe, resulta aplicado el número 19 respecto a algunos asientos de la hoja registral que, en realidad, carecen ya de vigencia al practicar la inscripción de la extinción de la sociedad, por lo que la factura debe ser rectificada en tal extremo.

Sexto. Aplicación de los números 21 a 24 del arancel.

Expresa la recurrente en su escrito inicial su desconocimiento sobre las notas, manifestaciones y certificaciones que han podido dar lugar a la aplicación globalizada de los números 21 a 24 del arancel bajo la rúbrica «Notas/Información registral».

El Registrador ofrece en su informe una explicación de cada una de las operaciones registrales o asientos que han motivado esos honorarios.

Ante todo, es necesario señalar que en la minuta de honorarios no pueden agrupar globalmente diferentes números del arancel, sino que han de expresarse separadamente los conceptos y números del arancel aplicables. En tal extremo la minuta impugnada no responde a las exigencia formales impuestas por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en su disposición adicional octava.

En cuanto al contenido de los números aplicados, hay que hacer dos correcciones a la minuta.

La primera, en cuanto a los conceptos a los que, según el informe del Registrador, se aplica el número 21 *b)* del arancel (Notas especiales), ya que los diferentes supuestos que se mencionan no constituyen supuestos de notas extendidas a solicitud del interesado que determinen adquisición o extinción de los derechos inscritos o en cualquier manera los modifiquen. En todo caso, se trata de meras notas de referencia a otros asientos o actos, de los que derivan propiamente los efectos jurídicos, y, por ello, solo pueden minutarse por el número 21 a) del arancel, si no constan ya minutadas por este número en la factura que se impugna.

La segunda se refiere al concepto de búsqueda de datos, número 24 del arancel, que se aplica tres veces, cuando solo debió aplicarse una vez, ya que, como ha declarado este Centro Directivo (Resolución de 26 de marzo de 2012) no es aplicable el concepto de busca de datos ni respecto a la existencia de documentos pendientes de despacho de la misma sociedad ni respecto de la capacidad de los otorgantes, en contra de lo que había señalado con anterioridad en Resoluciones de 24 de junio de 2009 y 16 de marzo de 2010.

Séptimo. Modificaciones de la minuta propuestas por el Registrador Mercantil.

Tiene razón la recurrente al pedir que sean introducidas en la factura todas aquellas modificaciones aceptadas por el Registrador Mercantil en su informe, que impliquen reducción de los honorarios devengados, pero no así las que supongan un incremento, en cuanto constituyen una *reformatio in peius* proscrita por nuestro ordenamiento jurídico.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, el recurso interpuesto por doña ....., en representación de «2BMFG Arquitectes, S.L.P», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Barcelona, en cuanto a la procedencia de las rectificaciones aceptadas por el Registrador en su informe que determinen una reducción de honorarios, pero no así las que produjeran su incremento, las relativas a la forma de aplicar el número 19 del arancel señaladas en el apartado quinto, y las expresadas respecto de los números 21 b y 24 en el apartado Sexto, y desestimarlo en cuanto a la determinación de la base para la aplicación de los números 5, 6, 11 y 19 del arancel, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de diciembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don….., en representación de «Generación y Eficiencia Energética, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ávila.

HECHOS

I

Con fecha 13 de abril de 2013 tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el recurso interpuesto por don ..... en representación de «Generación y Eficiencia Energética, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Ávila, que por fotocopia se acompaña, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático al amparo del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

En su escrito, de fecha 27 de marzo de 2012, el recurrente alega los siguientes hechos:

Primero. Que con fecha 15 marzo 2012 formalizó en escritura pública la constitución de la sociedad a la que representa siguiendo todos los trámites y requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, para la constitución de sociedades por vía telemática. Presentada en el Registro Mercantil de Ávila por vía telemática, la inscripción fue denegada el mismo día por no haberse acreditado la liquidación o autoliquidación del impuesto correspondiente.

Segundo. Que, aun no estando de acuerdo con la calificación desfavorable emitida el mismo día por el registrador, autorizó al notario para realizar la autoliquidación de forma telemática y acreditarlo por la misma vía ante el Registro Mercantil, lo que tuvo lugar el día 21 de marzo de 2012.

Tercero. Que recibió una minuta de honorarios en la que no se hacía aplicación de la cantidad fija de 40 euros, establecida en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010, sino que comprende honorarios por importe de 261,42 euros, consignándose, además, el cargo de una tasa por publicación en el BORME de 54,58 euros.

En consecuencia interpone el recurso solicitando la modificación de la minuta.

II

Con fecha 10 de mayo de 2012 el Registrador Mercantil de Ávila emite informe en defensa de la minuta, que no es factura, según él mismo explica, por no estar pagada, en el que expone:

1. Que no procede la aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, ni en cuanto al plazo de despacho en siete horas hábiles, ni en cuanto a los honorarios a devengar (40 euros), por no haber concurrido los requisitos exigidos por dicha norma, ya que, al presentarse por vía telemática la escritura, no se acreditó la debida liquidación de impuestos, lo que, incluso, impide entrar a realizar la calificación del documento *(cfr.* art. 254 Ley Hipotecaria). Por dicho motivo, una vez subsanado el defecto observado de falta de liquidación del Impuesto, se ha procedido a la calificación e inscripción de la escritura en el segundo día hábil desde la presentación de dicha liquidación, emitiéndose minuta honorarios conforme a las reglas arancelarias normales.

2. Se extiende, después, en justificar la denegación de la inscripción por falta de liquidación del Impuesto, en contra de lo que dispuso la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, que eximía de la necesidad de realizar la autoliquidación del Impuesto, invocando en su apoyo la Resolución de 26 de enero de 2012, que ha matizado el contenido de la referida Instrucción.

3. Insiste, después, en que la realización de la liquidación del Impuesto con posterioridad a la nota de denegación no permite ya hacer aplicación del régimen de plazos ni beneficios arancelarios ni de tasas del BORME establecidas en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010, que presupone la presentación telemática de la escritura de constitución y la concurrencia de los demás requisitos necesarios para la inscripción, entre los que se encuentra la liquidación o autoliquidación del Impuesto correspondiente, en el momento de la presentación de dicha escritura.

4. Finalmente, entiende que no procede la admisión del recurso por haberse interpuesto fuera de plazo, ya que, habiéndose realizado la notificación de la minuta el día 23 de marzo de 2012, el plazo de quince días hábiles para la interposición del recurso establecido en la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable al caso, había concluido el día 12 de abril, dado que el día 7 de abril (denominado «sábado santo») es día hábil aunque deba la oficina del Registro permanecer cerrada según la pertinente Orden del Ministerio de Justicia. Dado que el recurso se interpone el día 13 de abril, ha de considerarse extemporáneo y, por tanto, no ser admitido.

III

Por su parte, el Colegio de Registradores se limita señalar en su informe de fecha 8 de julio de 2013 que el recurso se ha interpuesto fuera de plazo porque se ha presentado el día 13 de abril de 2012, una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles siguientes a la notificación de la minuta, que tuvo lugar el día 23 de marzo de 2012.

IV

Puestos de manifiesto los dos informes al recurrente, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/747/2010, de 23 de marzo; Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 26 de enero de 2012, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5, 6 y 9 de julio de 2012 y 30 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se constituye una sociedad de responsabilidad limitada al amparo de lo dispuesto en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, minuta que se ha girado como si la constitución se hubiera realizado por el procedimiento ordinario por entender el Registrador que no se han cumplido los requisitos que impone el procedimiento regulado en el citado Real Decreto-ley 13/2010. El recurrente impugna tal proceder.

Con carácter previo, sin embargo, debe examinarse la cuestión de la posible extemporaneidad del recurso a la que aluden tanto el Registrador como el Colegio de Registradores

Tercero. Posible extemporaneidad del recurso.

Tanto el Registrador como el Colegio de Registradores, en sus respectivos informes, consideran que el recurso no debe ser admitido por haberse inter-

puesto fuera de plazo. Según explica el Registrador, habiéndose notificado la minuta de honorarios el día 23 de marzo de 2013, el plazo concluye el día 12 de abril de 2013 y, como el recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de abril de 2013, no debe ser admitido.

No tiene razón el Registrador. Efectivamente, como indicó este Centro Directivo en su Resolución de 31 de enero de 2001, y ha reiterado, entre otras, en las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 30 de mayo de 2013, los recursos posibles contra las minutas expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último Reglamento.

De acuerdo con tales normas, el plazo para interponer el recurso será el de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega (norma 6.ª del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, dado que el arancel de los registradores mercantiles no establece regla alguna al respecto). El plazo empieza a computarse el primer día hábil siguiente a la notificación o entrega, que es el primer día del plazo, conforme a lo dispuesto en el artículo 48.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En este caso, consta que la minuta de honorarios fue notificada por vía telemática el día 23 de marzo de 2013, siendo el primer día del plazo de interposición del recurso el día 24 de marzo, por ser hábil, y el recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de abril de 2013.

Entre ambas fechas, a la vista del calendario de días inhábiles aprobado por Resolución de 24 de octubre de 2011, de la Secretaría de Estado para la Función Pública («BOE» de 11 noviembre 2011), que ha de tomarse como referencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.7 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, existen como días inhábiles, con carácter nacional, los domingos 25 de marzo, 1 de abril y 8 de abril y el viernes santo, 6 de abril; y en la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a la que pertenece el Registro Mercantil de Ávila, también el jueves santo, 5 de abril. Además, en virtud de la Orden JUS/747/2010, de 23 de marzo, es inhábil respecto de los Registros de la propiedad, mercantiles y de bienes muebles el sábado después del viernes santo, esto es, el día 7 de abril de 2012, pues, en contra de lo que piensa el registrador, si dicha Orden dispone que las oficinas de los Registros no estarán abiertas al público el día siguiente al Viernes Santo del año 2010 y de los siguientes «a todos los efectos», está expresando, de forma inequívoca, que no es solo para que las oficinas permanezcan cerradas al público, sino también para que ese día no se tenga en cuenta a ningún efecto, particularmente en el cómputo de plazos para el procedimientos registral.

Bajo estas premisas, el día 13 de abril de 2012 es el día 15.º hábil siguiente a la fecha de notificación de la minuta y, por tanto, el recurso fue interpuesto oportunamente y debe ser admitido.

Cuarto. Aplicabilidad de los beneficios del Real Decreto-ley 13/2010.

Concreta el recurrente en su escrito la impugnación en un único motivo: falta de aplicación de las previsiones arancelarias establecidas en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que considera aplicables por haber cumplido los requisitos exigidos en dicha norma en los términos expresados en los Hechos.

La cuestión que se plantea en este recurso es si, la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 13/2010, no debe gozar de los beneficios arancelarios y tributarios establecidos en el artículo 5.2 del citado Real Decreto-ley, por el hecho de que no se hubiera acreditado la liquidación o autoliquidación del Impuesto correspondiente al tiempo de la presentación de la escritura, aunque se haya subsanado dicha falta dentro de los seis días siguientes a la nota de calificación.

A estos efectos cabe tener en cuenta que, como señaló la Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre constitución de sociedades en aplicación del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, la reducción de costes arancelarios notariales y registrales, la exención de tasas por la publicación en el «BORME» y la limitación temporal del proceso constitutivo se anuda, precisamente, a la utilización del procedimiento telemático en la constitución de la sociedad.

La preferencia y necesidad de utilización de esta vía se manifiesta también en relación con la subsanación de posibles obstáculos que puedan ser observados por el registrador al calificar el documento remitido, ya que a tal efecto prevé el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010 que «Los fundadores podrán atribuir al notario autorizante la facultad de subsanar electrónicamente los defectos advertidos por el registrador en su calificación, siempre que aquél se ajuste a la calificación y a la voluntad manifestada por las partes».

A la vista de esa norma, no resulta justificada la pretensión del registrador de que la aplicación de los beneficios arancelarios y de tasas del BORME se supedite en el Real Decreto-ley 13/2010 a la concurrencia de todos los requisitos en el momento de la presentación telemática de la escritura en que se formaliza la constitución de la sociedad, puesto que se prevé, expresamente, la subsanación de defectos observados, si bien exigiendo que esa subsanación se realice también por la misma vía.

En este caso, se ha utilizado el procedimiento telemático regulado en el Real Decreto-ley 13/2010 para la presentación de la escritura de constitución y también, para acreditar la liquidación del Impuesto correspondiente, cuya falta había motivado la denegación de la inscripción. Por tanto, concurren las

circunstancias exigidas para gozar de los beneficios arancelarios y tributarios previstos para este tipo de sociedades.

Es verdad que, en alguna ocasión, este Centro Directivo ha entendido que la subsanación de defectos observados por el registrador con posterioridad a la presentación de la escritura de constitución permitía no aplicar los citados beneficios si se evidenciaba una voluntad claramente contraria a la utilización del procedimiento telemático en todos sus trámites. Por ejemplo, si se aportaba una copia autorizada en papel a la que se incorporaban documentos complementarios esenciales para la práctica de la inscripción (Resolución de 19 de julio de 2012).

En este caso no se da esa circunstancia. Cuando se presentó la escritura estaba vigente una Instrucción de este Centro Directivo de fecha 18 de mayo de 2011 que, en su apartado décimo, eximía de realizar la autoliquidación del Impuesto correspondiente para obtener la inscripción de la sociedad constituida al amparo del Real Decreto-ley 13/2010. Y, aunque fue interpretada en este punto por Resolución de 26 de enero de 2012, el apartado décimo de la Instrucción, que es el que permitía eludir la autoliquidación del Impuesto, no fue declarado nulo de pleno derecho sino por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 8.ª) de 6 de junio de 2012, confirmando su criterio la Sentencia de 17 julio de 2012 del mismo, es decir, después de presentarse la escritura que motiva este recurso.

El recurrente no hacía sino seguir el criterio sostenido por la citada Instrucción y, cuando fue advertido por el Registrador en su nota de calificación de la falta que justificaba la denegación, procedió a realizar la autoliquidación y acreditarla por vía telemática en un plazo prudencial. No puede advertirse aquí la voluntad claramente contraria a la utilización del procedimiento telemático que, a juicio de este Centro Directivo, podría justificar la no aplicación de los beneficios establecidos por el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010.

Por tal motivo, la pretensión del recurrente de reconsideración de la factura emitida para ajustarla a las previsiones del referido Real Decreto-ley 13/2010 debe ser atendida.

Quinto. Otras cuestiones.

Aun no habiendo sido objeto de impugnación, deben hacerse una serie de observaciones:

1. Recordar al Registrador que, tal como dispone la disposición adicional quinta del arancel de los Registradores Mercantiles, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, la minuta de honorarios, de la que se entregará el original al interesado y se conservará una copia, con independencia de su pago, irá firmada por el registrador.

2. Se minuta dos veces el número 13 del arancel, una por cargos y facultades y, otra, por aceptación cargos.

La aceptación solo puede minutarse cuando tiene lugar en documento independiente del que acredita el nombramiento (número 13 a del arancel), lo

que no ocurre en este caso en que la aceptación consta en la misma escritura en que se constituye la sociedad y se realizan los nombramientos de administradores.

3. Se minuta una nota simple sin consignar número de arancel aplicado. Parece seguirse un criterio similar al de los registradores de la propiedad, de expedir y minutar una nota simple cuando la situación de cargas de la finca expresada en la escritura no coincide con la que resulta del Registro. La práctica no es aplicable en el Registro Mercantil, mucho menos cuando se trata de la primera inscripción de la sociedad, al no aparecer recogido en el arancel.

Este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don….., en representación de «Generación y Eficiencia Energética, S.L.», contra minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Ávila, que deberá ser rectificada en toda su integridad para acomodarla a lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores con número de entrada 6369/2012, giradas por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15, por importes de 363,03 euros, 300,93 euros y 21.667,21 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Enrique Albert Piñolé, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 15, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.” y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se

aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Albert Piñolé, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 15, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 25 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Las fincas 72.334 a 72.512 aparecían previamente como de titularidad de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.» por título de compraventa, según sus respectivas inscripciones cuartas, de fecha igual o anterior a 25 de octubre de 2010 –ya que en el expediente no resulta la fecha concreta–.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra, según resulta de su inscripción 3.ª a la que se remite la 4.ª

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de marzo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son tres los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Quinto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Forma de minutar del Registrador de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad minuta los siguientes conceptos:

– En el caso de los bienes inscritos a favor de las Cajas de Ahorros, minuta la aportación a la entidad «Banca Cívica», por el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

– Minuta la inscripción a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», por el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

– Y no consta la forma en que se ha minutado la inscripción de las fincas a favor de la entidad «Buildingcenter S.A.».

Séptimo. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, estimó parcialmente el recurso.

Lo estima en cuanto a la transmisión de fincas de las Cajas de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», señalando que: «No obstante, las transmisiones previas realizadas desde "Caja de Ahorros de San Fernando, Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla" "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra" y "Caja de Ahorros Municipal de Burgos" a "Banca Cívica S.A.", han sido incluidas indebidamente en la minutas impugnadas, puesto que no han sido realmente cobradas por el Registrador en cumplimiento de la legalidad vigente. Dichas transmisiones están exentas de honorarios en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre por ser indudablemente operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, al ser la obligada al pago una entidad financiera. Las minutas recurridas deberán, por tanto, ser corregidas en este aspecto formal eliminando tales conceptos para evitar confusión».

Esta cuestión no es objeto de recurso, por lo que habrá que estar a lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Y lo desestima en cuanto a lo demás resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de "Banca Cívica S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Octavo. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla" y «Caja de Ahorros de Navarra», titulares de determinadas fincas por adjudicación, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por el Registrador, estimando en este punto el Recurso de Impugnación de Honorarios –como queda dicho– la Junta del Colegio de Registradores. Esta cuestión no ha sido objeto de recurso expresamente.

En cualquier caso debe estarse a lo resuelto por el Colegio de Registradores, que ya ha sido transcrito.

Noveno. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Undécimo. Tercer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros de Navarra», titular de una finca por compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación fue minutada por el Registrador como queda dicho.

Duodécimo. Tercer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Decimotercero. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter

general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso", el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Decimocuarto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «tercero».

Decimoquinto. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimosexto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que lo adquirió por compraventa – «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.» – no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimoseptimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%

3. En el tercer supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoseptimo. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho:

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho:

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho:

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de Banca Cívica Sociedad Anónima, se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de doña ....., impugna la factura 724, por un importe de 301,34 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

El recurrente manifiesta que se presentó en el Registro de la Propiedad la sentencia de divorcio de fecha 06/02/2004, para que se inscribiera a nombre de la recurrente, como única propietaria, la vivienda que en ella se le adjudicaba (de la que era copropietaria con el que suscribe, en régimen de separación de bienes), al ratificar los acuerdos del convenio regulador. Dicha vivienda se corresponde con la finca registral número 19652.

Con fecha 4 de febrero de 2013, se retira el documento inscrito y le liquidaron por la minuta de honorarios 301,34 euros. En ella, en aplicación del arancel 2.1 se toma nota como base la valoración de la finca objeto de inscripción en 400.168,4200 euros y sobre ese valor se aplica el arancel, liquidando por dicho epígrafe 233, 949915 euros, más del 7% de I.G.I.C., 16,38 euros, sumando un total de 250,33 euros.

Solicitada la justificación de dicha valoración al empleado del Registro, este manifiesta que, al no figurar en la sentencia el valor de la vivienda, se ha tomado como referencia el valor de la tasación efectuada para la concesión de un crédito hipotecario y al mismo se

le ha aplicado el coeficiente corrector del Impuesto sobre la Renta que se publica en el «BOE» Dudando el que suscribe que se hubiera aplicado correctamente los coeficientes, además de manifestarle que no habían transcurridos diez años desde el documento para poder aplicarlos, pidió que se le facilitara el valor utilizado y el coeficiente aplicado negándose el empleado y diciendo « que los 10 años no se contaban desde la fecha del documento sino de la fecha del préstamo hipotecario y que si conocía coeficientes distintos al que había aplicado (¿?) que se los aportara para que así pudiera él aplicarlos correctamente».

Ante los hechos manifestados, el que suscribe, en nombre de su representada, impugna la minuta practicada por la Registradora del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, de acuerdo con la Norma sexta, del anexo II, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, en base a los siguientes fundamentos:

El citado Real Decreto del arancel de los Registradores de la Propiedad, en el anexo II, de normas generales de aplicación, establece en la Norma primera:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.

3. Cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su alargamiento, el arancel se aplicará sobre el valor declarado, corregido por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales.»

Al no figurar el valor que establece el apartado 1 anterior en el documento presentado, la sentencia de divorcio, aquí se debería haber aplicado el valor registral de la finca que era de 4.192.181 ptas. (25.195,52 euros) en la fecha de adquisición de la misma el 31 de marzo de 1981, que es, en el orden de prelación del apartado 2, anterior al que se aplicó del precio de tasación para subasta, al estar hipotecada, que en este caso es de 194.126,91 euros (32.300.000 ptas.) según la escritura de préstamo hipotecario de 24 de noviembre de 2000.

Aplicando el arancel del epígrafe 2.1 a la base de 25.195,52 euros, se obtiene un importe de 57,61 euros, más del 7% de I.G.I.C., 4,03 euros, totalizando, 61,64 euros, habiéndose cobrado en exceso 188,69 euros.

Aplicada indebidamente la valoración citada, hay que referirse al punto 3 en el que se dice textualmente que el plazo de los diez años transcurridos se refiere a la fecha desde el otorgamiento del documento que se presenta a inscripción, en este caso la sentencia de divorcio de fecha 6 de febrero de 2004, en ningún caso a la fecha del valor que se toma como referencia, por lo que no se puede aplicar el coeficiente corrector.

El coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos de incrementos patrimoniales, que cita el punto 3, está recogido en la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013, en el artículo 63, siendo el coeficiente a aplicar durante el año 2013 para las adquisiciones del año 1994 y anteriores del 1,3167 y para las adquisiciones del año 2000 del 1,2436. Estos coeficientes ponen de manifiesto, de manera clara y concisa, que la liquidación practicada por la Registradora es completamente errónea y abusiva teniendo en cuenta los parámetros utilizados para practicar la liquidación que manifestó el empleado del Registro. Aplicando dichos parámetros, si le aplicamos el coeficiente

del 1,2436 al valor de tasación para la hipoteca de 194.126,91 euros, tendríamos como resultado un valor de 241.416,23 euros, muy lejos del aplicado de 400.168,4200 euros.

En todo caso, solo podría ser admisible actualizar el valor hasta el año 2004, fecha del documento que se registra, cuyos coeficientes aprobados para dicho año, en el Impuesto sobre la Renta, serían del 1,1461 para los bienes adquiridos hasta el 31/12/1994, que es el que corresponde por el orden de prelación ya citado del valor registral en el momento de la adquisición, o del 1,0824 para los adquiridos en el año 2000.

En consecuencia, solicita que sean tenidos en cuenta los hechos y fundamentos alegados y se revise la minuta de honorarios cuya copia se acompaña, procediendo a la devolución del importe indebidamente cobrado que asciende a 188,69 euros.

II

Doña Beatriz Casero Villar, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que el precepto invocado por el recurrente es la Norma primera del anexo II del arancel que dispone que: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijaran por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado a otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicaran cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado. 3. Cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su otorgamiento, el arancel se aplicara sobre el valor declarado, corregido por el coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del impuesto sobre la renta a efectos de incrementos patrimoniales».

En cuanto al valor consignado por las partes, es doctrina reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado la distinción entre valor y precio en Resoluciones de 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999 y 2 de enero de 2001, que la aplicación del arancel supone la existencia de un valor (determinados según los criterios sucesivos establecidos en la Regla primera del anexo II del arancel), cuyo valor es siempre inherente al bien objeto del hecho, acto o negocio jurídico inscribible, sea unilateral o bilateral, y en consecuencia se puede distinguir entre precio y valor. Por tanto, debe rechazarse la pretensión del recurrente de que el precio de venta del año 1991 sea el valor de la finca, y que dicha cifra debe ser tenida en cuenta para el cálculo de los honorarios. Máximo cuando en el mismo escrito de interposición de recurso reconoce la existencia de una posterior hipoteca sobre la misma finca, de 24 de noviembre de 2000 en la que se tasó la finca en el valor de 194.126,51 euros.

En base al precepto invocado resulta el siguiente orden de prelación para la base minutable: valor fiscalmente comprobado, en su defecto, valor consignado por las partes en el documento y a falta de ambos en base a datos objetivos que consten documentados.

La Dirección General ha reiterado en diversas resoluciones, como la de 17 de marzo de 2000, que para que pueda tomarse como base para aplicar el arancel el valor físicamente comprobado, es necesario la concurrencia de estos tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

No constando dicho valor, se aplicaría el valor consignado por las partes en el documento, que tampoco consta.

Por tanto, la Registradora que suscribe ha procedido a determinar la base sobre valores objetivos que consten documentados. El precepto establece una serie de criterios objetivos documentados (el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada) sin que se establezca ninguna prelación entre ellos, como ha establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 3 de julio de 2012. Por tanto, es correcta la actuación del Registrador, y conforme a derecho, la utilización de uno cualquiera de los medios expresamente previstos en la norma.

Y para la fijación de la base, se han utilizado los siguientes elementos:

a) La finca objeto de la inscripción es el piso cuya superficie útil es 117,55 metros cuadrados y pertenece a la finca registral 19.652.

b) En escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el día 31 de marzo de 1981 se vende la finca registral 19.652 en la cantidad de 4.192.181 pesetas (25.195,52 euros). Actualizado el valor conforme al coeficiente de actualización del valor de adquisición de los bienes establecidos por la legislación del Impuesto sobre la Renta a efectos incrementos patrimoniales, el importe actualizado al año 2013 de dicho precio es de 33.174,95 euros. Aplicado el honorario a dicho valor, el importe de los mismos sería de 66,52 euros.

c) En escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el día 24 de noviembre de 2000, se hipotecó la finca 19.652, quedando tasada para la subasta en la cantidad de 32.300.000 pesetas (194.126,51 euros). Actualizado el valor conforme a coeficiente de actualización antes citado, el importe actualizado al año 2013 de dicha tasación es de 241.414, 73 euros. Aplicado el honorario a dicho valor el importe de los mismos sería 188,71 euros.

d) En el mismo edificio y planta en el que radica la finca objeto de la inscripción se encuentra la finca registral 19.656, piso que tiene una superficie útil de 110,85 metros cuadrados. Dicho piso fue vendido en escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el día 24 de julio de 2007, siendo el precio de venta 312.000 euros. El precio de venta por metro cuadrado es de 2814,61 euros. Aplicado dicho valor sobre la superficie de la finca 19.652 da como valor de esta finca 330.857,40 euros. No se procede a la actualización de dicho valor al tratarse de una documentación de antigüedad inferior a diez años. Aplicado el honorario a dicho valor, el importe de los mismos es de 214,20 euros.

e) El mismo piso, registral 19.656 fue hipotecado en escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria, el día 24 de julio de 2007, siendo el valor de tasación 300.000 euros. El valor por metro cuadrado es de 2706,36 euros. Aplicado dicho valor sobre la superficie de la finca 19.652 da como valor de esta finca 318.132,61 euros. No se procede a la actualización de dicho valor al tratarse de una documentación de antigüedad inferior a diez años. Aplicado el honorario a dicho valor, el importe de los mismos es de 210,57 euros.

f) En las proximidades del edificio donde se encuentra la finca 19.652 se encuentra el piso de la misma calle de 110,42 metros cuadrados de superficie útil, finca registral 17.364. Se hipotecó en escritura autorizada en Las Palmas de Gran Canaria el día 20 de febrero de 2008. Fue tasada en la suma de 365.000 euros. El valor por metro cuadrado es de 3.305,56 euros. Aplicado dicho valor sobre la superficie de la finca 19.652 da como valor de esta finca 388.568,65 euros. No se procede a la actualización de dicho valor al tratarse de una documentación de antigüedad inferior a diez años. Aplicado el honorario a dicho valor, el importe de los mismos es 230,64 euros.

Por todo ello, la Registradora concluye que no hay desproporción en la valoración realizada para determinar la base de los honorarios y la factura emitida, que confirma en todos sus extremos.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 23 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de mayo de 2013.

En dicho escrito el recurrente formula las siguientes alegaciones:

1. La titular del Registro detalla correctamente los hechos pero omite el más relevante de todos y es el que da lugar a la impugnación: no justifica como determino el valor de 400.168,42 euros.

Nombra los elementos que se han utilizado para la fijación de la base y ninguno de ellos coincide con el valor aplicado.

2. En el punto III de los Fundamentos de Derecho hace una distinción entre valor y precio, citando diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha pero sin especificar los números de las resoluciones ni el texto concreto de las mismas que podría ser de aplicación en este caso, lo que ilegitima la doctrina a la que hace mención por falta de concreción. Dicha distinción es irrelevante atendiendo al significado que la Real Academia de la Lengua da a la palabra precio: «Valor pecuniario en que se estima algo». Claramente el precio es un valor pecuniario. En este caso se trata de confundir el precio pagado por la vivienda en el momento de su adquisición, tratando de desvirtuarlo, con la posibilidad que tuviera un valor diferente al escriturado, sin tener en cuenta que es una vivienda de Protección Oficial y que su precio de venta, y en consecuencia su valor, estaba establecido legalmente por los módulos aprobados por el Ministerio de la Vivienda.

3. En el punto V y VII de los Fundamentos de Derecho vuelve a citar una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha, sin número y sin texto, lo que produce la misma falta de concreción ya señalada en el punto anterior.

4. Y ese carácter abusivo se pone de manifiesto claramente en el punto VIII de los Fundamentos de derecho por los siguientes motivos:

– Se reconoce la existencia de un valor registral en el momento de la compra de la vivienda.

– Se reconoce otro valor registral en el momento de la constitución de la hipoteca sobre la finca.

– Ante estos dos valores, propios de la misma finca registral, la Registradora no tenía que haber buscado ningún otro valor, y según las manifestaciones del empleado habrá utilizado ese segundo, lo que no encaja bajo ningún concepto con el importe sobre el que se liquida el arancel.

– Ante la impugnación de la minuta practicada, y no pudiendo justificar la Registradora el valor utilizado en el cálculo del arancel, intenta utilizar «el proporcional al comprobado de otros de análoga naturaleza y situación» obteniendo los valores de 330.857,40 euros, 318.132,61 euros y 388.568,65 euros. De ese modo pone en evidencia su arbitrariedad, ya que ninguno coincide tampoco con el utilizado.

Existe otro valor comprobado fiscalmente, el catastral, valido además de para el I.B.I., para el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y para el Impuesto sobre el Patrimonio, que en el año 2012 era de 83.573,04 euros y que la Registradora tampoco ha tenido en cuenta.

5. Analizados los hechos, la Registradora, en el punto VIII de los Fundamentos de Derecho, expresa de manera clara, que todas las valoraciones de los puntos b, c, d, e y f permiten determinar el importe del arancel, no entendiéndose la postura de mantener la minuta practicada que no se justifica en ningún caso por no coincidir con ninguna de las valoraciones citadas. En todos los casos precedería devolver a la recurrente parte de la minuta satisfecha: por el punto b, 167,43 euros; por el punto c, 45,24 euros; por el punto d, 19,75 euros; por el punto e, 23,38 euros; por el punto f, 3,31 euros. En todos los casos habría que añadir el I.G.I.C.

En consecuencia, se considera que se debe aplicar el más favorable para el recurrente, el del punto b, ya que conociendo ese, la Registradora, que presta un servicio público, no debería haber ido más allá y, en todo caso, aplicar el criterio más favorable al administrado. También se considera que existe una duda razonable sobre la aplicación del coeficiente de actualización al aplicar el valor del punto b, que se deberá resolver.

6. Además se tendría que tener en cuenta que la recurrente ya era titular del 50% de la finca y que lo que se está inscribiendo es la otra mitad, es decir el 50% del valor.

7. En consecuencia, solicita que sean tenidas en cuenta las presentes alegaciones y los perjuicios causados, y se practique una nueva minuta de honorarios, procediendo a la devolución del importe indebidamente cobrado que según criterio de la recurrente, asciende a 188,69 euros.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de doña ....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

1. La Resolución describe los hechos y parece que se decanta por el valor de tasación que consta en la inscripción anterior, es decir, el de la hipoteca constituida sobre la finca en el año 2000 al decir literalmente:

«En el presente caso, no consta valor fiscalmente comprobado, ni tampoco valor declarado por las partes en el titulo presentado por lo que de acuerdo con lo dispuesto en la norma primera del anexo II del arancel, es correcto tomar como base el valor de tasación que consta en inscripción anterior tal y como reconoce la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Resolución de 3 de julio de 2012 al señalar: "En defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, se fijarán por datos objetivos que estén documentados, citando el párrafo segundo de aquella norma, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objetivos, entre ellos, el valor de tasación para subasta si la finca estuviera hipotecada, y cuyo denominador común es que tenga relación con la finca y resulten documentados".

"Pero además en el párrafo siguiente se presta a la indefinición y es en el que se apoya la Registradora para mantener una valoración totalmente desproporcionada:

En el presente caso, sin embargo, la base que aparece en la minuta impugnada no coincide con ninguno de los valores objetivos que el Registrador hace referencia en su informe, por lo que debe rectificarse la minuta en ese punto, recordando, además que la actualización de valores, solo procede, tal y como se desprende en la norma primera, anexo I del arancel, "cuando el documento se presente a inscripción después de transcurridos diez años desde su otorgamiento…." Por tanto no cabe actualización de otros valores objetivos utilizados.»

2. En la interpretación literal que se cita anteriormente, la Registradora debería aplicar la tasación para subasta, al estar hipotecada la finca, es decir 194.126,91 euros. Sin embargo, la Registradora se mantiene en aplicar el valor de 388.568,65 euros obtenido por ella, atribuyéndose competencias de tasadora, y aplicando indirectamente una actualización de valores improcedente como determina la Resolución, al ser un valor obtenidos del año 2008, en plena burbuja inmobiliaria, que no es aplicable en ningún caso a ninguna adjudicación de bienes del año 2004, ni a los valores actuales de 2013, como ya se especificó y justificó en el escrito de alegaciones.

3. Siendo confusa la Resolución, se considera que no se puede aceptar la interpretación de la Registradora, por lo que se debe resolver en el sentido de especificar claramente el valor aplicable de todos los que se han citado.

4. En consecuencia, solicita que sea tenida en cuenta la presente apelación y se resuelva en los siguientes términos:

– Se tenga en consideración las manifestaciones realizadas en la impugnación de la minuta y las alegaciones presentadas contra el informe de la Registradora.

– Se considere que el valor registral de la finca era suficiente para poder realizar la liquidación de aranceles, es decir 25.195,52 euros, o bien el valor fiscalmente comprobado que es el valor catastral, que en este caso es de 83.573,04 euros (año 2012).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Beatriz Casero Villar, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de fecha 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 31 de julio de 2013, la Registradora manifiesta que tras la Resolución colegial, ahora objeto de apelación, modificó la factura emitida, estableciendo como valor a los efectos del cálculo de los honorarios el último valor determinado de forma objetiva que se encuentra documentado en los asientos practicados en el Registro para fincas de análoga naturaleza, y que se detallan en el informe de 23 de abril de 2013. El nuevo cálculo se notificó al recurrente con fecha 21 de junio de 2013, ofreciendo la devolución de lo indebidamente cobrado, esto es, 3,54 euros.

Visto el recurso de apelación la Registradora acuerda mantener el último cálculo de honorarios realizado el 21 de junio de 2013, tras la Resolución colegial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1993, 20 de julio de 1993, 27 de octubre de 1997, 17 de marzo de 2000, 2 de enero de 2001, 24 de junio de 2002, 28 de junio de 2004, 8 de junio de 2009, 10 de diciembre de 2009, 14 de junio de 2010, 2 de noviembre de 2010, 3 y 4 de julio de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si han sido correctamente fijadas las bases sobre las que se han minutado los honorarios de la inscripción de una adjudicación derivada de la disolución por divorcio de los cónyuges.

Segundo. Base aplicable en la minutación.

La norma primera del anexo II del arancel dispone que «el arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho: o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación: o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo *(cfr.* Resoluciones de 23 de marzo de 1993. 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004, entre otras) que la Norma primera del anexo II de arancel de los Registradores de la Propiedad establece una prelación para la aplicación del arancel en las minutas de los Registros de la Propiedad de modo que, en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos y a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. En el caso objeto de recurso no hay valores fiscalmente comprobados ni declarados.

Además, debe recordarse que el valor de los bienes es el que tienen en el momento de solicitarse la inscripción. El título presentado a inscripción es un

testimonio de sentencia donde se declara disuelto el matrimonio por sentencia con aprobación del convenio regulador de fecha 11 de marzo de 2013, en el que no constan ningún valor, por lo que la Registradora, a falta de valores fiscales comprobados y de valores declarados, acude a datos objetivos que constan documentados. Efectivamente, este Centro Directivo tiene declarado en Resolución de 3 de julio de 2012 que «En defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, citando el párrafo segundo de aquella norma, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objetivos, entre ellos, el valor de tasación para subasta si la finca estuviera hipotecada, y cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados».

La Registradora utiliza el valor de tasación para subasta de la finca registral 17.364, piso que se encuentra en las proximidades de la finca objeto del recurso la registral 19.652. Aplicando dicho valor sobre la superficie de la finca registral 19.652 da como valor 388.568,65, base sobre la que la Registradora aplica el arancel. La actuación de la Registradora es correcta pues acude al proporcional al comprobado de otros de análoga naturaleza y situación, al tratarse del valor más actual ya que la escritura de constitución de hipoteca es de fecha 20 de febrero de 2008. No es posible como pretende el recurrente acudir al valor registral de la finca ni al valor de tasación al tratarse de inscripciones más antiguas.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto propone desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de doña ....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lerma.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas 444, 445 y 446, giradas por el Registro de la Propiedad de Lerma, por importes de 706,21 euros, 111,42 euros y 11.853,62 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 9 de agosto de 2013, la Registradora se ratifica en las alegaciones presentadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de la finca que aparecía a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 24 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecían previamente como de titularidad de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.» por título de compraventa.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 19 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.,» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 24 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, estimó parcialmente el recurso.

Lo estima en cuanto a la transmisión de fincas de las Cajas de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», señalando que: «No obstante, y a pesar de haberse aplicado en las facturas número 444 y 445 un régimen más beneficioso para el recurrente (art. 611 del Reglamento Hipotecario) se ha omitido la aplicación de la reducción de un 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2012 de 209 de mayo y recogida en el número 2.1 del arancel».

Y lo desestima en cuanto a lo demás resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», titular de una finca por adjudicación, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso», el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.
– La entidad que lo adquirió por compraventa –«Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.»– no es entidad de crédito.
– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria S. L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.», devenga honorarios. Éstos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… ».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado

ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%

Como quiera que la Registradora ha aplicado la bonificación del 50% según el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, no cabe la *reformatio in peius*.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un "Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras".

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras"».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Así, la Registradora deberá rectificar las minutas, sin que quepa la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Tensur, S.A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tenerife.

HECHOS

I

Con fecha 3 de septiembre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Tenerife por el recurso interpuesto, con fecha 21 de enero de 2013, por don ..... en nombre y representación de «Tensur, S.A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tenerife, expedida por dicho Registro con fecha 3 de enero de 2013, bajo el número M2/2013/96, con ocasión del despacho de una escritura de aumento de capital de una sociedad anónima, que por fotocopia se acompaña junto con copia de la factura impugnada.

Se han incorporado al expediente el informe del Registrador Mercantil de 1 de febrero de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 12 de julio de 2013.

No se han presentado por parte del recurrente nuevas alegaciones a la vista de los indicados informes, de los que se le dio oportuno traslado.

II

El recurrente impugna, únicamente, la aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles por el concepto de «Aportación», por entender que es únicamente aplicable el número 6, por el concepto de ampliación de capital. En apoyo de su solicitud de rectificación de la minuta en tal extremo, hace referencia a la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resoluciones de 16 noviembre de 2001 y 22 de mayo de 2002, ambas referidas a un supuesto de aumento de capital de sociedades de responsabilidad limitada, en las que se invoca la unidad de acto y la naturaleza subordinada de la ejecución. Se refiere, además, el recurrente a la falta de firma del Registrador en la minuta impugnada.

El Registrador, en su informe, justifica la aplicación del número 6 del arancel por el concepto de ampliación de capital, y, separadamente, el del número 5 del arancel por el concepto de emisión de títulos, apelando al carácter de valores mobiliarios de las acciones y a la posibilidad de inscribir el aumento sin su ejecución en algunos casos (vgr. Art. 315 Ley de Sociedades de Capital), revelando la presencia de dos actos en el proceso de ampliación de capital de las sociedades anónimas.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores, tras aludir a una posible cuestión de extemporaneidad del recurso, que no aprecia que exista, se refiere a la constante doctrina de este Centro Directivo sobre la correcta aplicación de los números 5 y 6 del arancel de los Registradores Mercantiles a las inscripciones de ampliación de capital, solo abandonada en las Resoluciones citadas por el recurrente, pero retomada nuevamente (Resolución de 20 de marzo de 2013), tras haber sido confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009 y, legalmente, para el caso de la sociedad Nueva Empresa, en el Real Decreto 682/2003, de 7 de junio.

En cuanto a la falta de firma del Registrador, considera, a la vista de la normativa vigente en materia de facturación recogida en el Real Decreto 1496/2003, que no es requisito imprescindible y que, en todo caso, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, la falta de minuta no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio y 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de noviembre de 2001, 22 y 23 de mayo de 2002, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 12 de junio y 19 de diciembre de 2012 y 20 de marzo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza un acuerdo de la Junta General de una sociedad anónima de aumento de capital mediante la emisión de nuevas acciones. En concreto, se cuestiona la aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles, reconociendo correcta la aplicación del número 6 de dicho arancel.

Tercero. Motivos de impugnación y valoración.

En cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel a la inscripción del aumento de capital de una sociedad anónima con emisión de nuevas acciones, que es el caso que motiva el recurso, ha de entenderse correcta la minuta.

Es doctrina constante de este Centro Directivo (ver Resoluciones citadas en el Vistos), en contra del criterio interpretativo que recogía la Instrucción de esta Dirección General de 10 de diciembre de 1985 (anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994), que en la inscripción de ampliaciones de capital de una sociedad anónima, como es este caso, cabe distinguir entre la inscripción del acuerdo de ampliación en si y la de su ejecución, que concreta, a su vez, los términos del acuerdo: la inscripción del acuerdo se minuta por el número 6 del arancel, sobre la base del importe en que efectivamente queda ampliado el capital, y la de su ejecución –a través de la emisión y suscripción de las acciones emitidas–, por el número 5, sobre la base de la suma del importe del capital ampliado más la prima de emisión, si la hubiera.

Es verdad, como hace constar el recurrente, que en las resoluciones de 2001 y 2002 que cita en su escrito, este Centro Directivo rectificó aquel criterio por entender que el acuerdo de ampliación y su ejecución constituían un solo acto y que la ejecución tenía una naturaleza subordinada al acuerdo mismo, por lo que no procedía minutar la inscripción del aumento de capital por el número 5 del arancel además de por el número 6.

Sin embargo, la doctrina tradicional y constante de este Centro Directivo quedó confirmada por decisiones del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso administrativo (Sentencia de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas y 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada).

Indica la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 que en el proceso de ampliación del capital de una sociedad anónima con emisión de nuevas acciones cabe distinguir dos operaciones diferentes, el acuerdo de aumento, de un lado, y la de su ejecución, de otro, a través de la emisión de títulos y la suscripción de las acciones emitidas, que presentan claras diferencias entre si por razón de los sujetos, del tiempo y de la posibilidad objetiva de constancia registral separada, aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil imponga la simultánea inscripción de ambos actos. Por otro lado, no es inherente la emisión de acciones y su suscripción al acuerdo de aumento, ya que puede darse aumento con incremento del valor nominal sin emisión de nuevos títulos.

Por todo ello, considera que en el caso de aumento de capital con emisión de acciones, es correcta la minutación de la emisión de los títulos (entre los que se comprenden las acciones) por el número 5 del arancel, que menciona expresamente la emisión de títulos, entre los que cabe incluir las acciones, y la ampliación, por el número 6 del arancel.

Por tal motivo, las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012, para un caso de sociedad anónima, y de 20 de marzo de 2013, para otro de sociedad de responsabilidad limitada, acogen, de nuevo el criterio tradicional, y entienden que en la inscripción del aumento de capital debe aplicarse el número 6 del arancel por el acuerdo mismo, sobre la base del importe del capital aumen-

tado, y el número 5, por la emisión y suscripción de los títulos emitidos, por el valor efectivamente desembolsado, agregando al valor nominal el importe de la prima de emisión, si la hubiera.

En el caso del recurso, ampliación de capital con emisión de nuevas acciones sin prima, la factura es correcta en cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel sobre la misma base del importe del capital aumentado.

En cuanto a la falta de firma del Registrador, cuya constancia exige la disposición adicional quinta del arancel de los Registradores Mercantiles, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que pudieran adoptarse en otra sede, no es óbice para admitir el recurso y valorar la impugnación presentada.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Tensur, S.A.», contra la indicada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tenerife, la cual es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de junio de 2013, presentado en la Oficina de Correos con fecha 14 de junio de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, don ..... impugna la factura 3168/2008, girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por un importe de 175,67 euros,

En dicho escrito el recurrente señala que el importe cobrado, en relación a la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, es superior al que debería haberse cobrado si se

hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en la Sentencia de 10 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción al artículo 8 hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, sin distinguir si estos créditos o préstamos han sido concedidos por entidades financieras o por otro tipo de personas físicas o jurídicas.

El día 31 de octubre de 2012 la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Sr. Director General de los Registros y del Notariado para que exija a los Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de lo que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución Española.

II

Doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de julio de 2013.

En dicho informe manifiesta que la solicitud del recurrente debe rechazarse por extemporánea, ya que se presenta fuera del plazo de quince días hábiles previsto en la Norma sexta del Real Decreto 1427/1989.

Además debe rechazarse la solicitud en cuanto al fondo, respecto a la cancelación de hipoteca, ya que al tiempo de la emisión de la minuta, el arancel vigente para una cancelación de hipoteca era el correspondiente al 75% del número 2 del arancel, reducido en un 25% y en un 5%. Por tanto, sería el número 2 del arancel reducido al 53,44%.

También debe rechazarse la solicitud en cuanto al fondo, respecto a la fusión de hipoteca, ya que al tiempo de la emisión de la minuta el arancel vigente para una fusión de hipoteca era el correspondiente al 75% del número 2 del arancel, reducido en un 25% y en un 5%. Por tanto, sería el número 2 del arancel reducido al 53,44%. Por otra parte, ni la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012, ni el Decreto de la Fiscalía del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2012 son aplicables al concepto de fusión.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don Juan Carrillo Contreras, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 15 de julio de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de julio de 2013, el recurrente reitera las alegaciones formuladas en su escrito de 13 de junio de 2013.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de octubre de 2013, la Registradora manifiesta que la solicitud debe rechazarse por extemporánea y no procede entrar en el fondo del asunto.

Asimismo, señala que no procede la aplicación del arancel establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, porque a la fecha de la emisión de la minuta impugnada, dicho arancel solo se consideraba aplicable a las cancelaciones de hipoteca integradas en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 5 de agosto de 2008 tal y como indica el recurrente en su escrito de impugnación.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de cancelación de hipoteca, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador ..... serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 5 de agosto de 2008 y que el recurso fue interpuesto el día 17 de junio de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, sin perjuicio de otras posibles acciones que pudieran proceder en Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 12.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de mayo de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 1097, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 12, por importe de 678,24 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Ignacio Marquina Sánchez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 12, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ignacio Marquina Sánchez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 12, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 25 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Las distintas entidades adquirieron las fincas por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,

conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto

de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mojácar.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 1258, girada por el Registro de la Propiedad de Mojácar**,** por importe de 753,95 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo

se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades « «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Entrala Bueno, Registrador de la Propiedad de Mojácar, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 25 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago de deuda.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L. Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

La finca 8.280 aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Gestión de Activos de la Zona Centro, S.L.» por título de compraventa, según la inscripción 2.ª de fecha 26 de agosto de 2009.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Gestión de Activos Zona Centro S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero:

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios oca-

sionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Sin embargo, en el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que realiza la compraventa – «Gestión de Activos Zona Centro, S.L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Gestión de Activos Zona Centro S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estra-

tégica de Activos Inmobiliarios S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la bonificación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y con la reducción del 5%.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Sin embargo, sí devenga honorarios registrales la absorción de la entidad «Gestión de Activos Zona Centro S. L.» por la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta última entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que no se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, desestimándose en este punto el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número TED 92/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Joan Despí**,** por importe de 267,99 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Eugenia Herrero Oliver, Registradora de la Propiedad de Sant Joan Despí, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España 7 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 14 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Eugenia Herrero Oliver, Registradora de la Propiedad de Sant Joan Despí, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 5 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la Disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la Disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuració» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»" como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Ase-

soría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de junio de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 8, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 11**,** por importe de 243,50 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 2 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título "sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero" se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de

acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Belén Merino Espinar, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 11, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinada finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 28 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 5 de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"» Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realiza-

das se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de trans-

misión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en fechas cercanas, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de julio de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 1543 girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 6**,** por importe de 1.370,16 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Fernando Quintana Daimiel, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando Quintana Daimiel, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que mantiene todos los argumentos y fundamentos de derecho contenidos en el informe en defensa de la minuta recurrida emitido con fecha 26 de junio de 2013 y que han sido confirmados íntegramente por la Resolución colegial recurrida de 17 de septiembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Gestión Activos Zaragoza S.A.», por título de compra.

Se practica, respecto de cada una de las fincas, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestión Activos Zaragoza, S.A.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestión Activos Zaragoza S.A.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores, y la primera fusión, según indica la minuta, al «611 RH», lo que equivale a una bonificación del 50%.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que queda comprendida dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestión Activos Zaragoza, S.A.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realiza-

das se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de trans-

misión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuració» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las

entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Gestión Activos Zaragoza S.A.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter S.A.».

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Gestión Activos Zaragoza S.A.», lo adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de compra, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al número 2.1 del arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos de derecho expresados el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de julio de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1532, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa**,** por importe de 1.873,72 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como

la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justi-

cia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación, según resulta de la única fotocopia literal de las inscripciones que se incorpora al expediente.

Y en el informe inicial del Registrador en el recurso de impugnación de honorarios, afirma que «quince fincas que constaban inscritas a nombre de diferentes Cajas (Cajasol y Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva, Jerez y Sevilla) y Banca Cívica…».

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los

elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 18 (o 28, no se aprecia bien en la fotocopia de la inscripción) de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días muy cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la

Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arrecife.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de junio de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 1244 y 2013/A 1287, giradas por el Registro de la Propiedad de Arrecife, por importe de 1256,89 euros y 6.194,10 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013, el Registrador reitera los argumentos expresados en su informe de 18 de junio de 2013, que forma parte del expediente y al que se remite íntegramente, haciendo suyos los razonamientos hechos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en su Resolución, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica

Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 22 de mayo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en

bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rec-

tificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de diciembre de 2013 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Borja.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de julio de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/I 662, girada por el Registro de la Propiedad de Borja, por importe de 287,53 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán nece-

sariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Dulce María Calvo González-Vallinas, Registradora de la Propiedad de Borja, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Dulce María Calvo González-Vallinas, Registradora de la Propiedad de Borja, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 31 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 29 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que

componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 29 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las Disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la

Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 898, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 243,38 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o

no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

Todas ellas fueron adquiridas por adjudicación o por dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera:

En un primer grupo de fincas: 3 de enero de 2013.
En un segundo grupo de fincas: 26 de marzo de 2013.

En tal inscripción se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal. En las fincas que aparecen inscritas originalmente a favor de Banca Cívica S.A.», esta es la única operación que contiene la inscripción.

– Una segunda:

En un primer grupo de fincas: 17 de enero de 2013.
En un segundo grupo de fincas: 27 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las referidas Cajas de Ahorros a la entidad «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… ».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron, en cada uno de los dos referidos grupos de inscripciones, en fechas muy cercanas, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de abril de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 3968 y 2013/A 4009, giradas por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1, por importe de 127,06 euros y 640,70 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Manuel Galán Quesada, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de juluio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Manuel Galán Quesada, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de julio, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago de deudas.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago de deudas.

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 27 de marzo de 2013– en uno de los casos es 22 de marzo de 2013–. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que comprende la inscripción.

– Una segunda: de fecha 1 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no

la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión por fusión de Cajas de Ahorros, ni la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realiza-

das se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de trans-

misión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de junio de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número de entrada 572/2013 y 589/2013 giradas por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importes de 3.166,78 euros, 173,40 euros y 107,26 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

IV

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Raquel Laguillo Menéndez Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de julio de 2013, la Registradora reitera los argumentos expuestos en el informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y solicita la desestimación del presente recurso.

VII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación, o por dación o cesión en pago de deudas, según los casos.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, tres inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de febrero de 2013. En ella:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

– Una segunda: de fecha 18 de febrero de 2013. En ella:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una tercera: de fecha 4 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Las inscripciones extensas tienen unas fechas diferentes, lo cual no acaba de comprenderse.

En otros casos, ciertas fincas ya aparecían inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación, o por dación o cesión en pago de deudas. Entonces solo se practican las inscripciones que en el Fundamento de Derecho anterior se habían identificado como «una segunda" y «una tercera».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 22.623– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera», por título de compra.

Por lo demás, se practicaron las tres inscripciones de igual forma que en el supuesto de hecho primero.

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Y en el caso de una finca – la registral 32.100 – que aparecía inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación, las dos primeras inscripciones, de igual forma que en el primer supuesto de hecho, son de fecha 18 de febrero de 2013; pero la tercera – la de absorción por «Buildingcenter SAU»–, es de fecha 2 de mayo de 2013.

Cuarto. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas tres o dos inscripciones, respectivamente, y no una, debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Quinto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, en Resolución de fecha 18 de junio de 2013 resuelve:

«Primero. La cuestión planteada consiste en determinar si la rectificación de las facturas… ha sido realizada conforme a la Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores de 22 de mayo de 2013…

Por lo tanto son correctas las minutas rectificadas, sin que proceda el recurso de honorarios al haber sido ya resuelto.»

Séptimo. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el expediente 2531 de 2013.

Esta Dirección General, en el expediente 2531 de 2013, en fecha 29 de noviembre de 2013 resolvió la apelación planteada contra la Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 22 de mayo de 2013.

Por lo tanto, en principio, habrá que estar a lo resuelto en ella.

Sin embargo, también debe resolverse el presente recurso de apelación tomando en consideración dos aspectos:

– Se recurre la nueva Resolución de la Junta Directiva del Colegio de Registradores. Procede atender también este recurso de apelación ya que, de lo contrario, adquiriría firmeza en vía administrativa una desestimación fundada en una Resolución del Colegio revocada por este Centro Directivo.

– Existiendo nuevos datos en el presente expediente, como son las certificaciones literales de todas las inscripciones de las fincas, permite respecto de alguna de ellas hacer matizaciones más precisas.

Octavo. Primer supuesto de hecho. Resolución.

Lo referente al denominado en el presente recurso «Primer supuesto de hecho», ya fue resuelto en la referida Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de noviembre de 2013, en el expediente 2531 de 2013.

Cabe transcribir lo acordado en él:

«La primera de las operaciones previas es aquélla en que "Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla", junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad "Banca Cívica Sociedad Anónima" todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por la Registradora, y corregida la forma de minutar por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en la forma que ha quedado expuesta, por lo que hay que estar a lo resuelto por el Colegio de Registradores.»

Octavo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.».

Noveno. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Décimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado tres o dos inscripciones –respectivamente– es relevante o no.

La Registradora alega que la minuta no se refiere a la última de las fusiones inscritas; pero tanto el Colegio de Registradores como esta Dirección General deben entrar a valorar el conjunto de las operaciones.

Undécimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Decimosegundo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Decimotercero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimocuarto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoquinto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de tres o dos inscripciones, respectivamente.

En el fundamento de Derecho primero se describen las tres o las dos, respectivamente, inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas tres o dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta cuestión aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos primeras inscripciones se practicaron el mismo día, y la tercera a los pocos días, estando los tres o los dos, respectivamente, asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en tres o en dos, respectivamente. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido tres o dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimosexto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado tres o dos inscripciones, siempre que los asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Noveno. Segundo supuesto de hecho.

Como se dijo en el denominado «Segundo supuesto de hecho» una finca – la registral 22.623– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera», por título de compra. Por lo demás, se practicaron las tres inscripciones de igual forma que en el Supuesto de Hecho Primero.

En él no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por tanto, constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Así, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Tercera Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Todo ello sin perjuicio de las reducciones que se refieren a la vivienda y sin que, en ningún caso, pueda perjudicar al interesado, evitando la *reformatio in peius*.

Décimo. Tercer supuesto de hecho.

El denominado tercer supuesto de hecho lo constituye el caso de una finca – la registral 32.100 – que aparecía inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación, las dos primeras inscripciones, de igual forma que el primer supuesto de hecho, son de fecha 18 de febrero de 2013; pero la tercera – la de absorción por «Buildingcenter, S.A.U.», es de fecha 2 de mayo de 2013.

No concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la segunda de las inscripciones sea considerada como transmisión previa y no devengue honorarios. Así:

– A menos que se pruebe lo contrario, los asientos de presentación de los títulos no estaban –según se deduce de las inscripciones– ambos vigentes simultáneamente al tiempo de practicar las inscripciones. Entre ambas inscripciones median dos meses y medio.

De ello cabe deducir, lógicamente, que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente las inscripciones primera y segunda, de un lado; y la tercera de otro.

Al formular el Registrador la minuta de honorarios no pudo tener en cuenta una hipotética futura fusión.

Sin embargo, las dos primeras inscripciones solo devengan honorarios como una, la última, siendo la primera transmisión –de la Caja a «Banca Cívica, S.A.»– operación previa exenta.

No puede entenderse que constituya un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras», cuando el interesado presentó con bastante antelación las transmisiones previas, despachándose éstas sin que se recurriera la minuta, y sin que los asientos de presentación estuviesen vigentes simultáneamente en ningún momento.

Además, en tal supuesto, no sería posible lo que determina la Ley de que se practique una sola inscripción, porque no están presentados los dos títulos.

Undécimo. Concepto «cambio de denominación».

A lo expuesto no cabe añadir, como hace la Registradora, un concepto de «cambio de denominación».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, desestimando únicamente lo que resulta de los Fundamentos de Derecho Noveno y Décimo, el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 28, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 2.393,04 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro los cobros que se conceptúan se refieren a un título de transmisión previo a la escritura de fusión por absorción presentada.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U" y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 13 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición del dominio de las fincas es, según los casos, adjudicación, por dación o cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 3 de enero de 2013.En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla« y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 17 de enero de 2013. Y en una ocasión de 25 de enero de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2913–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ayamonte.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de febrero de 2013, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/M 348, girada por el Registro de la Propiedad de Ayamonte, por importe de 1.459,62 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Serrano Gotarredona, Registradora de la Propiedad de Ayamonte, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de marzo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.»,», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Serrano Gotarredona, Registradora de la Propiedad de Ayamonte, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2013, la Registradora ratifica lo manifestado en su informe remitido al Colegio de Registradores y entiende que el recurso debe ser desestimado en base a los fundamentos de derecho recogidos en la resolución impugnada.

VIII

Con fecha 8 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Ayamonte certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla.»

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»-

Los títulos de adquisición del dominio de las fincas son, según los casos, adjudicación, dación o cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 15 de febrero de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica S-A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única

y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se

devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Calafell.

HECHOS

I

Por escrito de fecha 18 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Calafell el 20 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de marzo de 2013, don ..... impugna la minuta número 340/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Calafell por importe de 240,48 euros.

El recurrente se refiere en primer lugar al concepto «Cancelación de hipoteca" y señala que el artículo 10 de la Ley 41/2007 modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, de modo que solo puede girarse un importe de 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca, ya que se

impuso una reducción del 90% al resultado de aplicar el número 2 del arancel. Y esto es así porque la base en la cancelación de hipoteca es 0 euros al ser este el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y como la base aplicable es 0 euros el arancel resultante sin reducción sería 24 euros, y con la reducción del 90% mencionada de 2,4 euros. Y así resulta de la aplicación de las normas mencionadas, de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del Tribunal Superior Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010.

Con relación al concepto de «Cancelación de embarg», hay que tener en cuenta la norma tercera del anexo II del arancel que establece que «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación».

En la minuta recurrida, de los tres conceptos que se refieren a la cancelación de embargo, dos de ellos no se ajustan al valor de la finca. Una es una cancelación de embargo sobre una finca en la que se toma como base 16.154,42 euros, y otra en la que se toma como base 41. 709,57 euros. Considera el recurrente que el valor real de la finca, contrastado en un proceso de subasta pública y adjudicado al mejor postor, es de 2.902 euros. Por otro lado, el valor catastral adjudicado a la finca por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas según certificado es de 2.879, 46 euros. Según el recurrente estos documentos prueban que el valor que ha de servir como base en la minutación de las cancelaciones de embargo es el que consta en los mismos, por lo que como no superan el primer tramo del arancel hasta 6.010,12 euros el importe a pagar resultante sería 24,04 euros.

También alega el recurrente haberse practicado incorrectamente la nota de afección fiscal, puesto que la exención de las cancelaciones de embargo reguladas en el artículo 45-I-B-18 del Decreto-Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, no hace depender para su ulterior efectividad de ningún posterior requisito que justifique la nota marginal de afección practicada. Por tanto, concluye el recurrente que al no haber sido solicitada la práctica de dicha nota y ser innecesaria, el coste de la misma no debe repercutírsele.

Por todo ello, solicita se proceda a la rectificación de la minuta procediendo a la devolución del exceso cobrado.

II

Doña Isabel González García, Registradora de la Propiedad de Calafell, emite el correspondiente informe de fecha 25 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de marzo de 2013.

En dicho escrito señala que para la minutación de la cancelación de hipoteca ha aplicado la normativa vigente que es el Real Decreto 18/2012, de 11 de mayo, que determina de manera clara cómo minutar las cancelaciones de hipoteca.

En el supuesto debatido, el capital inscrito de la hipoteca que se ejecuta es de 11.401,48 euros, habiéndose cometido un error al aplicar el total capital como base y no el 60% como exige la normativa prevista, por lo que procede a modificar la factura en ese punto.

Con relación al concepto de «Cancelación de embargo», señala la Registradora que el recurrente pretende que se tome como valor de la finca a los efectos de base el de 2.902 euros por el que se adjudicó la finca en la subasta. Sin embargo, la cancelación de embargo con arreglo al arancel se ha de hacer tomando como base la cantidad por la que conste el embargo. En este caso, dicho valor además se ha dividido entre todas las fincas embargadas como también ordena el arancel, por lo que considera correcta su actuación en este punto.

Respecto del concepto de «nota de afección fiscal» que también se impugna señala la Registradora que dicho concepto no es por la cancelación del embargo, sino por la adjudicación de la finca que se ha producido en la subasta y de acuerdo con la normativa aplicable.

Por último, manifiesta la Registradora, que si bien el recurrente solicita la devolución de lo impagado indebidamente, es preciso poner de relieve que el importe de la minuta no ha sido abonado por lo que no procedería devolución alguna sino en todo caso la rectificación de la minuta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 18 de marzo de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores el 20 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Registradora en cuanto a la cancelación de la hipoteca defiende la no aplicación de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010 y que la normativa del Real Decreto 18/2012 no es aplicable al caso puesto que la cancelación de hipoteca no corresponde a ningún supuesto de saneamiento ni de venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

Con relación a la cancelación de los embargos la Registradora no toma en cuenta el valor real de la finca adjudicada sino que se refiere al importe por el que se anotó el embargo dividiéndolo por el número de fincas (16) de una manera lineal, sin distinguir entre ellas. Y no tiene en cuenta que el importe, resultante de esa división, no puede superar el valor de la propia finca. La Registradora cita el valor de tasación de 21.428,68 euros como ejemplo de la tasación, a la vez que minuta una de las cancelaciones de embargos con una base de 41.709,57 euros. La minutación correcta sería tomar el valor real de adjudicación de 2.902 euros.

En cuanto a la nota de afección fiscal, considera el recurrente que el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993 es correctamente aplicable, puesto que dicho artículo no distingue entre si la cancelación de la nota es por cancelación, o por cancelación motivada por adjudicación (sic.).

Finalmente, el recurrente señala que sí procede la devolución de cantidades indebidamente puesto que hizo un pago de 50 euros a cuenta de la presentación del acta de adjudicación, y para el caso de que la minuta resultante fuera inferior a dicha cantidad.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la minutación de la cancelación de hipoteca y una de las cancelaciones de embargo de la factura impugnada.

V

Contra dicha Resolución don ..... interpuso recurso de apelación con fecha 28 de mayo de 2013, según consta en el sello de Correos y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma puesto que en la Resolución que ahora se recurre se toma como valor de la finca a los efectos de minutar la cancelación de embargo una tasación antigua en el tiempo, sin soporte jurídico que la sostenga y sin fuente comprobable ni comparable. Señala distintos procedimientos por los que ese valor es erróneo para el cálculo de la minuta y que el auténtico valor real de la finca es el de 2.902 euros que es el valor de la adjudicación.

Señala el recurrente que el valor aplicado como base en la cancelación del embargo es el motivo del recurso de apelación contra la Resolución del Colegio de Registradores.

Como argumentos de que el valor de la tasación tomada como base es errónea señala:

1.º En el proceso de subasta pública, el valor de tasación en la primera subasta era de 21.428, 68 euros quedando la subasta desierta. Por tanto, no es un valor real un precio en el que a nadie le interesa comprar.

2.º En la segunda subasta se parte del 75% del valor de tasación, esto es 16.071,51 euros y la subasta vuelve a quedar desierta. Por lo que tampoco este puede considerarse como valor real de la finca.

3.º Durante los seis siguientes meses la Agencia Estatal de Administración Tributaria intenta la adjudicación directa, mediante la apertura mensual de plicas que la Mesa constituida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria rechaza si no considera aceptables en precio. Tras este periodo la Agencia Estatal de Administración Tributaria considera que su propia valoración es errónea y adjudica la propiedad al mejor postor por un importe de 2.902 euros, que es el que consta en la certificación del acta de adjudicación.

4.º El valor catastral de la finca según certificado expedido por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, es de 2.879,46 euros.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida en cuanto a la base aplicable a la cancelación de embargos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Isabel González García, Registradora de la Propiedad de Calafell, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013, la Registradora afirma que la cuestión sobre la que se centra el presente recurso es la expresión «valor de la finca o derecho real» cuando se trata de anotaciones de embargo o de su cancelación.

Y manifiesta que la norma del arancel habla de ajustar los embargos al valor de la finca por lo que entiende que una tasación que aparece en el documento sería un valor razonable,

teniendo en cuenta que los importes de los embargos eran muy elevados, todo ello sin perjuicio de que lógicamente el precio en que fue adjudicada la finca sea por el que se minute la adjudicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de octubre de 2011 y 30 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se plantea como debe determinarse la base aplicable a la cancelación de tres anotaciones de embargo sobre una finca adjudicada en un procedimiento de adjudicación directa y a cuya cancelación se procede como consecuencia de la expedición del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la que se ejecuta (una hipoteca unilateral a favor del Estado-Agencia Estatal de Administración Tributaria).

Segundo. Base de la cancelación de embargos.

Para determinar la base en estos casos hemos de tener en cuenta la Norma tercera del anexo II del Arancel que establece que «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones esta norma tercera del anexo II del Arancel se ha de entender aplicable no solo a la minutación de la práctica de anotaciones de embargo, sino también a la minutación de la cancelación de dichas anotaciones.

En el presente caso nos encontramos con la cancelación de tres anotaciones de embargo que recaen sobre varias fincas. Estas anotaciones se identifican con las letras B, C y D y a su vez se anotaron sobre diversas fincas. Ha de aplicarse en primer lugar, en cuanto que es regla especial, el número 2 de la norma tercera del anexo II del Arancel, que establece que siendo varias las

fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la suma del embargo entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.

Una vez practicada dicha distribución, hay que tener en cuenta el límite previsto en el número 1 de dicha Norma tercera, según el cual para la regulación de los derechos devengados se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzase a cubrir dicha suma, y si no alcanzase, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre que el que recaiga la anotación. De manera que si el valor de cada finca considerado individualmente es inferior al resultante de dividir el total de la responsabilidad entre el número de fincas, el Registrador habrá de tomar dicho valor para determinar los honorarios.

De este modo se ha pronunciado esta Dirección General en diversas ocasiones entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002 y en la de 30 de octubre de 2012.

Tercero. Valor de las fincas, medios de valoración.

Es necesario, una vez dividida la responsabilidad total entre el número de fincas embargadas, comprobar que la cantidad resultante no es superior al valor individual de cada finca en los términos señalados.

Para la determinación del valor de cada finca hemos de acudir a la norma primera del anexo II del Arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…).»

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha Norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento cancelatorio –que es distinto de la certificación del Acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa– en él no se contiene ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado. Por ello como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, al no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Regis-

trador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la Norma primera del anexo II del Arancel.

Cuarto. Valoración efectuada.

En el supuesto planteado la Registradora acude para la determinación del valor de la finca al importe de valoración que aparece en la Certificación del Acta de Adjudicación de Bienes considerando en su escrito que este sería un valor razonable considerando el importe de los embargos. La Resolución del Colegio de Registradores objeto del presente recurso considera también válida dicha valoración para la determinación de las bases en la cancelación de los embargos.

Como afirma el Colegio de Registradores, se puede tomar ese valor por ser la valoración que consta en el título presentado.

También sería correcto el siguiente procedimiento, aunque el resultado final es el mismo:

En el historial registral de la finca 31219 de Calafell, que consta en el expediente, aparece el precio de tasación de subasta en la inscripción 4.ª de hipoteca. Este valor también podría tomarse en cuenta para la determinación de la base en la cancelación del embargo siendo uno de los que admite el mencionado número dos de la norma primera del anexo II del Arancel.

Lo que ocurre es que este valor de tasación es de 21.428,68 euros y que, por lo tanto, coincide con el valor aplicado por la Resolución que ahora se recurre.

Quinto. Base a aplicar.

De acuerdo con los fundamentos anteriores las bases aplicadas en la Resolución recurrida para la cancelación de los embargos, si se tiene en cuenta como valor de la finca 31219 el de tasación que consta en la inscripción 4.ª de hipoteca de 21.428,68 euros, serían correctas:

En la cancelación del embargo letra B, la base de 16.154,42 euros, resultado de dividir el importe del embargo –258.470,65 euros– entre dieciséis fincas es correcta, ya que es inferior al valor fijado para la finca.

En la cancelación del embargo letra C, la Registradora no expresa base en la minuta (sería de 2.633,30 euros, resultado de dividir los 18.433,10 euros del importe del embargo entre las siete fincas sobre que recae), por lo que es también correcta su minutación al no aplicar base superior al valor de tasación.

En la cancelación de la anotación de embargo letra D, la Resolución recurrida reduce la base de 41.709,57 euros aplicada por la registradora (resultado de dividir el importe del embargo de 667.353,06 euros entre las 16 fincas embargadas) por el de 21.428,68 euros. Es acertada la corrección que se ordena en la Resolución aquí recurrida, tanto si se considera el valor de la finca en la adjudicación, como si se considera el precio de tasación que consta en el Registro siendo este uno de los medios supletorios de determinación del

valor de las fincas en defecto de valor fiscalmente comprobado y del fijado por las partes en el documento –mandamiento cancelatorio– conforme al número dos de la Norma primera del anexo II del Arancel.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don ..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/C 709, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 1**,** por importe de 449,08 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Alfonso Uceda Serrano, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Alfonso Uceda Serrano, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Cajasol», por título de adjudicación

Se practican, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 21 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca – la registral 9009– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de compra.

Se practican, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 21 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferente Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Cajasol», que adquirió la finca 9009 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e

importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 3370 girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2**,** por importe de 794,42 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2013, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», adjudicación o por dación en pago de deudas, según los casos.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 26 de marzo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 27 de marzo de 2013. En la inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciónes indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad

«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 625, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 1, por importe de 280,02 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a

los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Los títulos de adquisición del dominio de las fincas son, según los casos, adjudicación y dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 25 de marzo de 2013. En tal inscripción se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 1 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros a la entidad «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciónes siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto

de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposiciónAdicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron, en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2014–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/A 5242, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 383,57 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó a la Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 26 de marzo de 2013.En tal inscripción se contienen las siguientes operaciones:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 27 de marzo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connota-

ción fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Posadas.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 856, 2013/A 864 y 2013/A 866, giradas por el Registro de la Propiedad de Posadas, por importe de 91,42 euros, 109,55 euros y 141,87 euros.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registra-

dores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de

acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2013, el Registrador se reitera en su informe de 16 de abril de 2013 y hace suya la totalidad de la argumentación jurídica de la Resolución de 4 de junio de 2013, objeto del presente recurso.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Posadas certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras dos fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Los títulos de adquisición del dominio de las fincas son, según los casos, adjudicación o dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por

sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En las fincas que aparecen inscritas originalmente a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la inscripción.

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a la entidad «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Tomelloso el día 4 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España el día 15 de abril de 2013, don ..... Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna la factura número 1709, por un importe de 1.042,76 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que desde la Recaudación Municipal se ha realizado un mandamiento de anotación preventiva de embargo de bienes inmuebles a un deudor de la Hacienda Local por la cantidad de 5.399,74 euros. En el mismo se incluye un garaje dúplex como unidad de finca definida en superficie y cuota unificada de la propiedad horizontal, así como definición de linderos, según la inscripción registral con el número de finca 41956 y una cuota de participación del 37,622%.

No obstante se ha liquidado en la factura impugnada como si esta unidad predial embargada fueran en realidad 10 fincas independientes ya segregadas y con identificación registral separada e individual cada una de ellas.

El recurrente entiende que la minuta impugnada no se ajusta a lo dispuesto en la Norma Tercera del arancel, ya que al tratarse de una única finca registral, concretamente la número 41956 inscrita en el Tomo 2731 Libro 531, Folio 65, Inscripción I, tal y como se indica en la nota simple expedida por el propio Registro, debería haberse liquidado los honorarios en lo que al embargo de la finca afecta, de conformidad con los criterios establecidos en el apartado primero de la Norma Tercera del arancel.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que el fondo del recurso es la explicación de porqué se minutan diez anotaciones preventivas de embargo sobre las distintas plazas de garaje y trasteros independientes y delimitados de la finca registral 41.956, pasando a formar las fincas registrales 41956/7G, 41956/24G, 41956/1T, 41956/4T, 41956/5T, 41956/6T, 41956/7T, 41956/8T, 41956/9T y 41956/10T.

El Registrador cita las Resoluciones de 8 de marzo de 2002, 27 de marzo de 2000 o 24 de marzo de 2008 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que señalan que la apertura de folio independiente practicada por el Registrador de la cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza determinada es correcta y necesaria, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de la claridad registral. El momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que implique el comienzo de su vida jurídica independiente.

Asimismo se refiere a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario y la Norma octava, punto uno del anexo II del arancel para concluir que estima correcta su actuación al abrir folio independiente, minutar la operación y exigir su importe al interesado.

Indica el Registrador que en la minuta se observa un defecto de carácter formal al aplicar el número 2.2 *a)* del arancel (concepto segregación); cuando lo correcto en este caso sería haber aplicado el número 2.2.*b)*. Pero dado que ambos números tienen la misma reducción al 70 por 100 no supone una variación en el importe de los honorarios; y sin perjuicio del derecho que le asiste al recurrente de solicitar una nueva minuta en que se corrija este defecto.

Tras la aplicación de las bonificaciones del 30% prevista en el número 2.2B del arancel y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultan unos honorarios que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresa-

mente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

En cuanto a la anotación preventiva de embargo practicada en cada una de las fincas independientes debe aplicarse en la minuta como número del arancel aplicado el 2.1.

Igualmente, tras la aplicación de las bonificaciones del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultan unos honorarios que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria anteriormente señalada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don ..... por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 6 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de mayo de 2013, el recurrente indica:

Primero. Da por reiterado y ratificado el contenido del escrito de impugnación de fecha 3 de abril de 2013.

Segundo. Estima contrario a derecho facturar por la anotación preventiva de embargo realizada de oficio y por exclusiva acción del Registrador de las fincas registrales 41956/7G, 41956/24 G, 41956/1T, 41956/4T, 41956/5T, 41956/6T, 41956/7T, 41956/8T, 41956/9T y 41956/10T, pues esa parte solamente practicó el embargo sobre una sola finca en cuestión, la 41956 conforme a la información facilitada. Y si el historial de la misma estaba cerrado, debería haberlo hecho constar acordando la calificación negativa con suspensión del mismo, otorgando plazo para subsanación si se estimase procedente, pues no debe olvidarse que el mandamiento de embargo de fecha 6 de marzo de 2013 incluía además otras dos fincas que habrían resultado suficientes para cubrir la cantidad reclamada por importe de 5.399.74 euros, resultando por tanto, las costas de anotación y cancelación fijadas de oficio por iniciativa del Registrador, incorrectas tanto en concepto de segregación como de primera inscripción de cada propiedad, al abrir folios independientes sin mandamiento, así como desproporcionadas e injustas para el expediente de su razón.

Tercero. Es evidente y notoria la voluntad de practicar el embargo preventivo de la finca 41956, como única en este concepto al margen de segregaciones y otras consideraciones realizadas de mutuo propio por el Registrador. En consecuencia, esa parte recurrente no cuestiona la normativa aplicable en la minuta impugnada, sino que la minuta no encaja con los vínculos del mandamiento de embargo de fecha 6 de marzo de 2013, máxime cuando registralmente el concepto jurídico de finca, puede aglutinar varias parcelas o dependencias, bien colindantes o discontinuas.

Cuarto. La liquidación de los honorarios correspondientes a la anotación de un mandamiento de embargo debe ajustarse a lo dispuesto en el anexo I (número 2.1) y anexo II (Tercera) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don ..... Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación con fecha 18 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente expuestos, por lo que solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de agosto de 2013, don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los fundamentos de derecho en su día invocados por el mismo así como aquellos otros consignados en la resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; la Ley 8/2012, de 30 de octubre; los artículos 1 de la Ley Hipotecaria, 68 del Reglamento Hipotecario, 53.b del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998 y las Resolu-

ciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, 5 de noviembre de 1990, 9 de febrero de 1995, 25 de marzo de 1997, 27 de marzo de 2000, 6 de mayo de 2002, 11 de septiembre de 2002, 17 de octubre de 2002, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 y 11 de abril de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si como consecuencia de la práctica de una anotación preventiva de embargo, es correcta la minutación de la apertura de folio independiente a las participaciones indivisas de un local destinado a garajes y trasteros –las cuales implican el uso y disfrute exclusivo de una determinada plaza de garaje o trastero.

No obstante, y con carácter previo, ha de ponerse de manifiesto que como señala esta Dirección General en Resoluciones de 14 de octubre de 2009 ó 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel establece que «Los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel, la minuta, que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación».

Las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero y 6 de abril de 1990 y la Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 de este Centro Directivo sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber: identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, identificación del interesado; asimismo, se expresará separadamente y con toda claridad cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios con indicación del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel (valor declarado, valor fiscal…), los suplidos si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta recurrida se observa que la misma reúne todos los requisitos anteriormente indicados, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Apertura de folio independiente.

El artículo 68 del Reglamento Hipotecario admite la posibilidad de que la inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje, que lleva adscrita el uso de una o más plazas determinadas, se practique en folio independiente que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

Dicha apertura de folio independiente practicada por el Registrador a cada cuota del local destinado a aparcamiento con adscripción del uso exclusivo de una plaza determinada –y, por consiguiente, su configuración como finca registral independiente– se considera por esta Dirección General, en diversas Resoluciones *(cfr.*, entre otras, Resolución de 9 de febrero de 1995), una operación registral correcta y necesaria, puesto que es de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de claridad registral. Ahora bien, en cuanto al momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión *(cfr.* art. 68 del Reglamento Hipotecario y 53.b del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que implique el comienzo de su vida jurídica independiente *(cfr.* Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1995, 25 de marzo de 1997, entre otras).

En el supuesto que motiva este expediente y a los efectos de determinar si es procedente o no minutar la apertura de folio independiente a las cuotas indivisas de un local destinado a plazas de aparcamiento y trasteros –cuotas a las que se adscribe el uso exclusivo y excluyente de una determinada plaza de garaje o de un trastero–, será preciso analizar si la traba del embargo y consiguiente práctica de la anotación preventiva de embargo, tal y como ha sido interesada, puede quedar incluida entre aquellos actos o negocios que implican el comienzo de una vida jurídica independiente de las cuotas indivisas embargadas y respecto de las que ha sido practicada la correspondiente anotación de embargo. Para resolver dicha cuestión será preciso atender al mandamiento que motivó la práctica de las correspondientes anotaciones, en el que se inserta diligencia de embargo de fecha 5 de marzo de 2013, en la cual se ordena la extensión de dicho asiento respecto de las fincas registrales 46.455, 46.464 y, además, respecto de la finca registral 41.956, en los siguientes términos:

« […] Declaro embargados los inmuebles que a continuación se describen, por los descubiertos antes indicados, y respecto de los cuales la interesada ostenta el derecho de propiedad en cuanto a la totalidad del pleno dominio.

Descripción de los inmuebles:

– Urbana. Garaje número de la Propiedad Horizontal 1, situada en Tomelloso en calle Nueva n. 48. Planta Baja y Semisótano. Local Garaje Dúplex, quedando de transmisión 2 garajes y 8 trasteros.

Superficie construida 521 m^2, adquirido por Propiedad Horizontal. Cuota: 37,622%.

Linda. frente: Subsuelo de calle Nueva; derecha: Subsuelo de Francisco Rodríguez Camacho y otros; izquierda: Subsuelo de Carmen Valentín; fondo: Subsuelo de Hdos. De Marcelino Losa Perona.

Inscripción: Tomo 2731, Libro 531, Folio 65, Inscripción 1. Finca 41956 IDUFIR: 13014000727526 […]».

De los extremos transcritos resulta claramente que el embargo cuya anotación preventiva se interesa ha sido trabado sobre aquella cuota indivisa del local destinado garajes y trasteros que todavía figura inscrita a favor de la entidad embargada (que es la correspondiente a dos garajes –cada uno de los cuales tiene atribuida una cuota de dos sesenta y cincoavas partes indivisas del mismo– y ocho trasteros –cada uno de los cuales tiene atribuida una cuota de una sesenta y cincoava parte indivisa del mismo– y, por tanto, representaría doce sesenta y cincoavas partes indivisas de dicho local), pues así lo demuestra, entre otras circunstancias, el hecho de que se inste el embargo de la finca registral 41956, con carácter general, utilizando la expresión «quedando de transmisión 2 garajes y 8 trasteros» (que es lo único que aún figura inscrito a nombre de la mercantil embargada) y sin que se especifiquen cuáles sean las concretas plazas de aparcamiento y trasteros sobre los que se traba el embargo e insta la práctica de la correspondiente anotación (los cuales sí habían sido especificados en la nota simple expedida por el propio Registro en fecha 28 de febrero de 2013 y que se acompaña a este expediente en que, además de indicar que «quedan pendientes de transmisión dos garajes y ocho trasteros», se especifica cuáles son dichos garajes y trasteros pendientes de transmisión –garajes 7 y 24, trasteros 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10).

Por tanto, la anotación de embargo interesada no puede ser englobada entre aquellos actos o negocios jurídicos que determinan el inicio de vida jurídica independiente de cada una de las cuotas indivisas del local pendientes de transmitir (dos sesenta y cincoavas partes indivisas correspondientes a cada uno de los garajes 7 y 24 y una sesenta y cincoava parte indivisa respecto de cada uno de los trasteros 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10) y, por consiguiente, no justificaría la apertura de folio independiente a cada una de las cuotas indicadas (y ello sin perjuicio de que la adjudicación posterior que, en su caso, se produjere, sí sería determinante del comienzo de vida jurídica independiente de las mismas y justificaría la apertura de folio independiente, por su carácter traslativo).

No es óbice a lo anterior el hecho de que se ponga de manifiesto que el historial registral de la finca 41.956 se encuentra cerrado «debiendo con-

tinuar el historial de cada plaza al folio específico que se le abra y que se indicará al margen», en la medida que del artículo 68 del Reglamento Hipotecario resulta claramente que la apertura de folio independiente a cada cuota no supone propiamente el cierre del folio correspondiente a la finca matriz (como demuestra, por ejemplo, la numeración asignada al folio correspondiente a cada cuota indivisa, que estará integrada por el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota), sino una manifestación del sistema de pluralidad de folios (uno correspondiente al local –finca matriz– y otro a cada cuota del mismo) tal y como afirmara este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 2 de abril de 1980 –dictada en sede de recurso gubernativo–, y dado que, además, la apertura de dichos folios independientes no excluye la posibilidad de practicar determinados asientos en el folio de la finca matriz (como, por ejemplo, cualquier asiento que implique una modificación en la descripción de la misma, previo consentimiento de los titulares registrales de cada cuota y cumplimiento de los demás requisitos legalmente previstos).

En definitiva, la apertura de folio independiente a cada cuota indivisa se prevé única y exclusivamente cuando tenga lugar la transmisión de la misma o cualquier acto o negocio jurídico que determine el inicio de su vida jurídica independiente, supuestos entre los cuales no se halla la anotación preventiva de embargo que motiva este expediente, por los argumentos anteriormente expuestos: por ello, debe concluirse que no procede incluir en la minutación practicada el concepto «Segregación garajes y trastero» (pues la apertura de folio a las cuotas indivisas solo puede ser minutada cuando se inscriba la transmisión de las mismas u otro acto que sí determine la existencia de vida jurídica independiente de las mismas). Debiendo, por otra parte, aclararse que el principio fundamental conforme al cual los asientos practicados en el Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales no justifica, a efectos de honorarios, que puedan minutarse conceptos no procedentes conforme al arancel y las normas aplicables.

Asimismo, y en la medida que según resulta de lo antedicho, son tres las fincas de un mismo Registro que resultan embargadas, de conformidad con lo dispuesto en la regla tercera del anexo II se distribuirá el importe total de la suma por la que se ordena la traba del embargo y la práctica de la consiguiente anotación entre las tres fincas registrales indicadas (46.455, 46.464 y 41956).

Como consecuencia de lo anteriormente indicado, deben rectificarse los diversos conceptos minutados en la forma siguiente:

a) en cuanto al concepto «2.1R/201 anotación –5% sobre 2.1, art. 1 (1)», el importe total a embargar ascendente a 5.399,74 euros se distribuirá entre las tres fincas embargadas, dando como resultado una base de 1.799,91 euros, importe sobre el que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel, si bien en la medida que los honorarios resultantes son inferiores a 24,040484 euros y dado que dicho importe tiene la consideración de mínimo arancelario respecto de cada finca o derecho (tal y como resulta del número 2.1 del arancel

–en su redacción dada por Real Decreto 1612/2011– al afirmar que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181, 673939 euros no ser inferior a 24,040484» –*cfr.* en este sentido Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 y 11 de abril de 2012), por tal concepto se devengarán unos honorarios de 24,040484 euros por cada finca embargada por lo que multiplicado dicho importe por las tres fincas embargadas determina el devengo de unos honorarios ascendentes a 72,121452 euros por tal concepto, debiendo por tanto rectificar la minuta impugnada en tal sentido;

b) en cuanto al concepto «2.2A Segregación garajes y trastero (1)», tal y como resulta de lo anteriormente indicado, no cabe minutar cuantía alguna al no ser la anotación preventiva de embargo interesada un acto jurídico que implique el comienzo de vida jurídica independiente de las cuotas del local embargado que no han sido objeto de transmisión, debiendo por tanto rectificar la factura impugnada en el sentido de suprimir el devengo de honorarios por tal concepto;

c) respecto al concepto «3.3 Nota de afección fiscal», y como consecuencia de lo anterior, solo será posible minutar una nota de afección por importe de 3,005061 euros –*cfr.* número 3.3 del arancel– con relación a cada una de las tres fincas embargadas –registrales 46.455, 46.464 y 41956– (en total, 9,015183 euros) más, en su caso, las afecciones que hubieran sido objeto de cancelación como consecuencia de la anotación practicada y siempre que resulten debidamente justificadas, debiendo pues rectificar la minuta impugnada en tal sentido;

d) en cuanto al concepto «4.1F Nota simple», y dado que la expedición de la misma no ha sido discutida, solo podrá ser minutada la expedición de una nota simple por importe de 3,005061 euros –*cfr.* número 4.1.*f)* del arancel– con relación a cada una de las tres fincas embargadas –registrales 46.455, 46.464 y 41956– (en total, 9,015183 euros), debiendo pues rectificar la minuta impugnada en tal sentido;

e) respecto al concepto «4.1B Certificación de dominio y cargas», solo podrá ser minutada la expedición de una certificación de dicho tipo por importe de 24,040484 euros –*cfr.* número 4.1.*b)* del arancel– con relación a cada una de las tres fincas embargadas –registrales 46.455, 46.464 y 41956– (en total, 72,121452 euros), debiendo pues rectificar la minuta impugnada en tal sentido;

f) en cuanto al concepto «3.2 Nota marg.expd.cert.», solo podrá ser minutada la extensión de tres notas marginales (una por cada una de las tres fincas embargadas –registrales 46.455, 46.464 y 41956), debiendo minutar un importe de 9,015182 euros por cada una de ellas –*cfr.* número 3.2 del arancel– (en total, 27,045546 euros), debiendo pues rectificar la minuta impugnada en tal sentido;

g) en cuanto al concepto «1.1 Presentación» se han minutado 6,010121 euros conforme al número 1 del arancel, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto;

h) por último, en cuanto al concepto «4.1F Nota registral mercantil» se ha minutado un importe ascendente a 3,005061 euros, concepto que no ha sido impugnado por lo que no cabe pronunciamiento alguno en cuanto a la procedencia o no de su minutación.

De lo anterior resultan unos honorarios totales ascendentes a 198,333998 euros (más, en su caso, 3,005061 euros por cada nota marginal de cancelación de otra de afección fiscal por caducidad –siempre que dicha cancelación haya sido realizada como consecuencia de la práctica de las anotaciones preventivas de embargo ordenadas en el mandamiento incorporado a este expediente y la misma haya sido debidamente justificada), debiendo por tanto proceder a la rectificación de la factura impugnada y, por consiguiente, a la devolución de un importe ascendente a 844,426002 euros (importe objeto de devolución que deberá ser minorado en una cuantía de 3,005061 euros por cada nota marginal de cancelación por caducidad de otra de afección fiscal que haya sido practicada como consecuencia de la extensión de las anotaciones preventivas de embargo ordenadas en el mandamiento incorporado a este expediente y que resulte debidamente acreditada).

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de mayo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 6547, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 2**,** por importe de 356,13 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Lucas García Aponte, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.», no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento

se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Lucas García Aponte, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 31 de octubre de 2013, el Registrador manifiesta que se adhiere a lo expuesto en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinada finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobilia-

rios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador.

La Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad estima el recurso en este punto señalando: «…sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla a «Banca Cívica, S.A.», por ser indudablemente una operación de saneamiento y reestructuración de entidad financiera, siendo la obligada al pago una entidad financiera. Dicha transmisión previa ha sido minutada en la Factura/Borrador recurrida, por lo que será necesaria su corrección en este aspecto».

Esta cuestión no es objeto de recurso de apelación, por lo que hay que estar a lo resuelto por el Colegio de Registradores.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evi-

dente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la Disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de

junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de febrero de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores 2013/A 39 y 2013/A 218, giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por importes de 3.765,63 euros y 305,58 euros, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña M.ª Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012

es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 22 de mayo de 2013, la Registradora interina del Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras fincas más aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y ciertas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

En los casos referidos fue título de adquisición la dación o la cesión en pago de deudas, la adjudicación judicial, o la venta extrajudicial.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que aparecía como de titularidad de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 21 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 76.051– aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de segregación, según la inscripción 1.ª de fecha 6 de febrero de 2004.

Y otra finca –la registral 79.483– aparecía inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», por título de compra, según la inscripción 3.ª de fecha 4 de octubre de 2006.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 21 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por el Registrador y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», que adquirió la finca 76.051 por título de segregación, y aquélla en la que de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», que adquirió la finca 79.483 por compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las citadas Cajas adquirieron las fincas por segregación y por compra, respectivamente.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e

importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino –respectivamente– segregación y compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos –4 y 21 de enero de 2013, en la mayoría de los casos–, o el mismo día –21 de enero de 2013, en otros casos–, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de febrero de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/K 4484, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2**,** por importe de 4.755,14 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de marzo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que “en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro". En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de junio de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó a la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», por título de adjudicación.

Cinco fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de cesión o dación en pago.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de dación en pago de deuda.

Y doce fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación,

Se practican, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– De fecha 29 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que aparecía como de titularidad de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 29 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca – la registral 9056– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla», por título de compra.

Se practican, en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 29 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

Una segunda: de fecha 29 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anó-

nimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferente Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla», que adquirió la finca 9056 por título compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e

importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/K 4442 girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2**,** por importe de 164,64 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de marzo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de junio de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó a la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 29 de enero de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 29 de enero de 2013. En la inscripción se contiene la siguiente operación:

«En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anó-

nimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciónes indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad

«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A864 girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3**,** por importe de 283,15 euros.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y »Buildingcenter S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por

título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la

Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de junio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de marzo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 5 de marzo de 2013. En la inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de diciembre de 2013 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de marzo de 2013, don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 1054 y 2013/A 1282 giradas por el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1**,** por importe de 1.977,53 euros y 234,82 euros.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Cristóbal Avilés Hidalgo, Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique solo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de

acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no solo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de junio de 2013, para que en el plazo de diez días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrado de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Los títulos de adquisición del dominio de las fincas son, según los casos, adjudicación, dación o cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en

bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 8 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

En dos de las fincas, la fecha de las dos inscripciones es 12 de marzo de 2013.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos

que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla" y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme

al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc., que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que este transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan solo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no solo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el fundamento de Derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de Derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos y en dos de las fincas en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don ..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de diciembre de 2013.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.